



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)



二 零 二 四 年 年 報

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，現已發展為集百貨店與購物中心為一體的零售集團。於2007年，本集團在香港聯合交易所有限公司主板上市。於2024年6月30日，新世界發展有限公司擁有本集團約為75%的股權。

零售網絡

本集團採取「一市多店」及「輻射城市」的發展策略，有序地在中國內地拓展業務網絡。於2024年6月30日，本集團經營的百貨店及購物中心當中，有15家以「新世界」命名，而另外7家於上海的分店則以「巴黎春天」命名，總樓面面積概約為92萬平方米，覆蓋中國內地12個主要地點，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽、蘭州及綿陽。

組織架構

本集團擁有一支經驗豐富且具創新力的管理團隊，以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) 原創生活概念店及「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2024年6月30日，本集團共有1,838名僱員。

目錄

| | |
|----------|-----|
| 理想、使命及信念 | 002 |
| 財務摘要 | 004 |
| 主席報告書 | 006 |
| 零售網絡 | 008 |
| 管理層討論與分析 | 012 |
| 董事簡介 | 038 |
| 企業管治報告 | 043 |
| 集團榮譽 | 059 |
| 財務資料 | 060 |
| 詞彙釋義 | 167 |
| 公司資料 | 168 |





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。

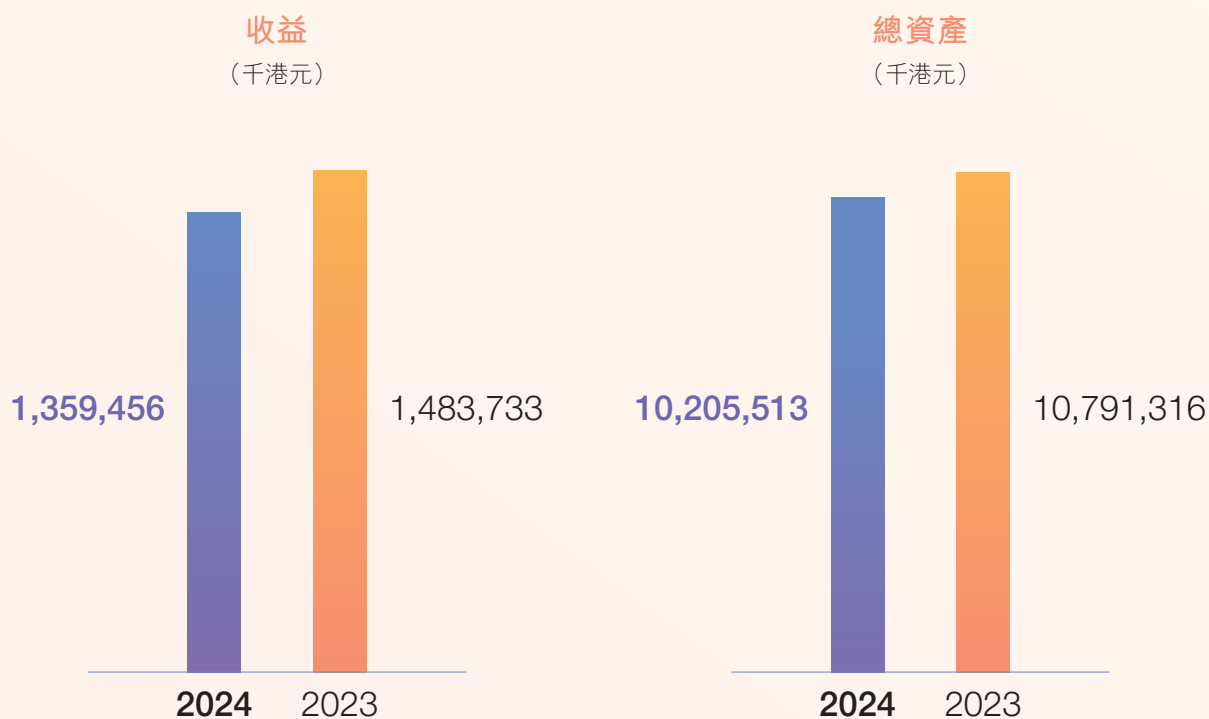
使命

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。

財務摘要



財務摘要

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 經營業績 | | |
| 收益 | 1,359,456 | 1,483,733 |
| 分別為： | | |
| 專櫃銷售佣金收入 | 435,932 | 479,918 |
| 貨品銷售-自營銷售 | 322,103 | 402,350 |
| 租金收入 | 584,977 | 583,840 |
| 作為出租人的融資租賃利息收入 | 16,444 | 17,625 |
| 經營利潤／(虧損) | 254,710 | (79,395) |
| 年度利潤／(虧損) | 13,314 | (320,852) |

| | 於2024年 6月30日 千港元 | 於2023年 6月30日 千港元 |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| 財務狀況 | | |
| 總資產 | 10,205,513 | 10,791,316 |
| 總負債 | 6,825,391 | 7,416,300 |
| 借貸 | 1,469,297 | 1,412,495 |
| 減：原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘 | (875,255) | (831,513) |
| 負債淨額 | 594,042 | 580,982 |
| 總權益 | 3,380,122 | 3,375,016 |
| 淨負債比率(附註(i)) | 17.6% | 17.2% |

用於百貨業務之物業以估值編列之補充資料(附註(ii))：

| | 於2024年 6月30日 千港元 | 於2023年 6月30日 千港元 |
|---------|------------------------|------------------------|
| 經重估資產總值 | 10,277,212 | 10,876,090 |
| 經重估資產淨值 | 3,451,821 | 3,459,790 |

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。



主席報告書

機遇與挑戰孳生益彰。

本公司將秉承初心，篤行不怠，不斷夯實商品力，發掘零售消費新增長點，開拓多樣化多元化的營運模式。

把握機遇，乘勢而行。



消費作為經濟增長的主要拉動力，零售行業發揮著舉足輕重的作用。在國家政策、消費需求因素推動下，百貨零售行業逐步走向品質化發展，顧客越發注重消費體驗情緒價值，市場湧現的年輕新品牌新業態逐步佔領消費主流，線上與線下互動融合進一步激發消費活力，服務型消費逐步成為擴大消費的主動力。

本公司把握機遇，乘勢而行，通過豐富業態組合、升級品類品牌、擴量引進新業態的「組合拳」；通過強化品牌深度運營、提升情緒消費的體驗「雙管齊下」，精準地滿足消費者日益增長的心智需求。在會員營銷和活動引流的帶動下，客流穩步恢復，經營穩中求進。與此同時，本公司亦進一步優化線上品類結構，通過與異業線上平台的業務打通，豐富線上營銷矩陣，有效推動了會員拉新和成交轉化，為品牌銷售和消費體驗注入更多潛能和活力。

然而，機遇與挑戰相生益彰。面對挑戰，本公司將雲程發軔，篤行不怠，秉承初心，持續迭代經營模式，不斷夯實商品力、增強顧客服務力、滿足消費體驗，勇於發掘零售消費新增長點。展望未來，本集團將一如既往積極應變，主動求變，開拓多樣化多元化的營運模式，持續鞏固及提升公司的市場影響力。同時，本公司亦繼續深耕踐行可持續發展理念，將環保、健康、關愛及智能的理念融入日常運營中，努力為消費者綠色美好生活創造價值。

在此，本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工的努力付出，並對股東、顧客及業務合作夥伴的長期支持表示摯誠的謝意。本公司將繼續砥礪前行，推動業務長遠發展，以回報各位的信任和期許。

張輝熱先生

主席

中國香港，2024年9月26日

零售網絡

22

家分店

12

個主要地點

| | 開業日期 | 概約樓面面積(平方米) |
|----------------|----------|----------------|
| 百貨中心 | | 514,200 |
| 北京崇文店 | 1998年7月 | 117,200 |
| 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 | | 399,200 |
| 武漢建設店 | 1994年11月 | 42,000 |
| 武漢徐東店 | 2008年1月 | 29,400 |
| 上海陝西路店 | 2011年11月 | 42,000 |
| 上海天山路店 | 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 | | 913,400 |

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



上海天山路店



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

按概約樓面面積依次排序

穿越周期
穩健經營





管理層討論與分析

業務回顧

業績概要

從2023年的消費提振年到2024年的消費促進年，激發消費潛能，穩固並擴大傳統消費，推進服務消費的品質升級是中國經濟工作的重點。

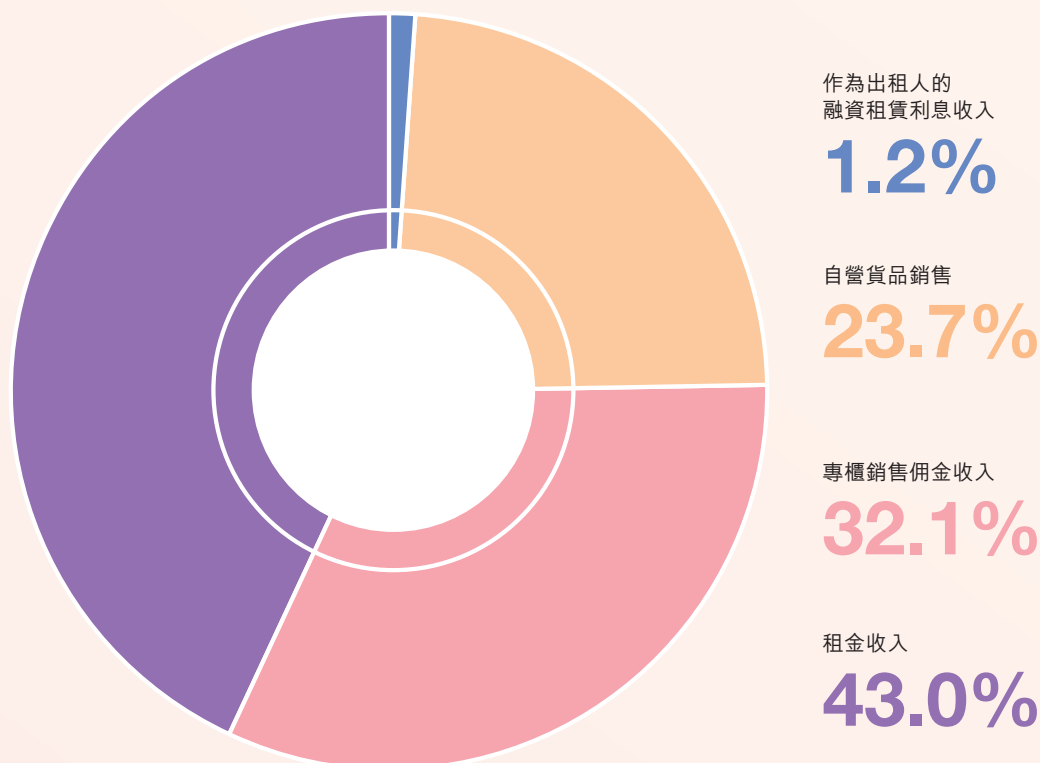
受一系列促消費政策的落地實施，消費市場呈現溫和修復態勢。回顧年度內，本集團敏銳地捕捉增長機遇，通過精準的市場觀察，將各門店自身定位與消費需求精準匹配，加強品牌引進及豐富品類，並通過降本節流、提質增效等一系列內部舉措效果顯著，實現了本集團業績穩中求進，穩步提升。

截至2024年6月30日止年度，本集團年度收益為1,359.5百萬港元，上年度為1,483.7百萬港元。按類別劃分，本集團年度收益以租金收入為主，佔43.0%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔32.1%；自營貨品銷售佔23.7%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.2%。

截至2024年6月30日止年度，本集團年度利潤為13.3百萬港元。回顧年度每股盈利為0.008港元。

業務網絡

截至2024年6月30日，本集團於中國內地營運22家百貨公司及購物中心，覆蓋全中國12個主要地點，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽、蘭州以及綿陽，概約總樓面面積約92萬平方米。因租賃合約到期，本集團於回顧年度內縮減了一家分店，為武漢武昌店。



管理層討論與分析

營運概覽

隨著消費市場逐步回暖，百貨零售行業迎來持續復甦。回顧年度內，本集團重點加強品牌引進及品類管理，煥新店鋪形象升級改造，發掘潛在會員群體並豐富線下活動引流效應，線上聯動異業平台發力直播業務，通過「線上線下並舉+人貨場」的融合打造多維競爭力。

消費需求與品類組合的打造是本集團發力重點。例如，上海五角場店完成了整體店鋪形象及調改的升級，重點引進商圈首店品牌約佔30%，增添餐飲、娛樂、運動等業態；北京崇文店個性打造二次元街區，引進IP「潮玩星球」、「谷翻天」、「星河動漫IP主題公園」等二次元品牌，並增加包含「無印良品」等生活品牌的入駐；上海淮海店引進全國室內騎行首店「TANGO LIVEHOUSE」以及日本網紅烘焙品牌「崎本的店」；上海浦建店完成了「Manner Coffee」烘焙店和「Nike」SPORT M店的升級。品類的豐富不僅滿足了不同顧客群體需求喜好，也增加了門店集客力。



業改後的上海五角場店

管理層討論與分析

會員方面，本集團推出全新會員八大權益，全面升級會員服務體驗，吸引用戶實現私域長效經營。同時，本集團全國首創兒童會員體系正式上線，進一步提升兒童及家庭消費體驗，帶動家庭親子業態的消費。

各門店積極探索社交場所空間，利用門店商圈特點，舉辦多場市集活動，如上海淮海店「V來集市」、「椿日活力市集」；武漢建設店「複春湖集」；上海浦建店「跳蚤市集」等，旨在建立新的社交消費場景，並提升客流活躍度。

回顧年度內，本集團積極發力自有電商平台「新閃購小程序」，豐富線上營銷矩陣，通過與抖音、美團、高德等平台的合作，線下引流效應明顯。同時，「總經理直播間」、「瘋狂星期四」等專項直播活動，將直播結合消費券的福利方式推動消費轉化。此外，線上活動緊跟市場趨勢、迎合消費者心理，比如，「新閃購雙旦」活動聚焦新品的快速推廣，通過限時折扣和限量發售的方式，激發了用戶的購買欲；「新閃購618」提前佈局年中大促，為用戶



全新亮相的上海五角場店

管理層討論與分析

提供了豐富的優惠選擇。「新閃購雙11聯動」活動通過線下門店與線上平台的深度結合，為用戶帶了全新的購物體驗。線上「新閃購」銷售同比實現了雙位數的增長。

本集團在持續加強品牌及品類的打造、增強引流及線上營銷、客流提升改善方面取得一定成效，總體呈穩中向好態勢。



上海五角場店業改開業活動秀

百貨及購物中心業務

品牌擴量拉新 夯實品類矩陣

以消費者為中心、深入觀察及準確滿足顧客的需求，是本集團不變的宗旨。回顧年度內，本集團各門店依據自身屬性特點，重點圍繞品牌的引進及品類矩陣的打造，不斷提升客流及經營價值，協同顧客及商家共同成長，是本集團業績回穩的關鍵點。



上海淮海店室內音樂騎行館「TANGO LIVEHOUSE」

管理層討論與分析

回顧年度內，首店、城市概念店、旗艦店等品牌的引進和升級是本集團亮點經營舉措。例如，上海淮海店分別引進全國首家室內音樂騎行館「TANGO LIVEHOUSE」以及日本網紅烘焙品牌「崎本の店」；上海五角場店引入全國首家「MAXUS」悠悠球俱樂部、「望湘園」湖南印象店、以及護膚保養品牌「歐舒丹」升級為全國首家形象櫃檯；北京崇文店引進二次元谷子店「潮玩星球」北京首店以及「紅星前進」麵包牛奶烘焙店商圈首店，成為顧客打卡新地標。



首店、城市概念店、旗艦店等品牌的引進



上海浦建店「Manner Coffee」烘焙店



武漢建設店「達美樂比薩」

在門店定位和商圈顧客需求匹配方面，長沙時尚廣場聚焦「新長沙人」、「特種兵群體」的需求，引進熱門遊戲體驗店「奔跑吧格子」、網紅貴州酸湯火鍋「米辣果」、「破殼劇本館」等提升情緒價值的人氣商店，吸引了一眾年輕群體打卡排隊。在家居生活配套方面，北京崇文店完成了大型生活品牌「無印良品」的入駐；武漢建設店以「年輕家庭品質平台」的定位，引進商圈首店「達美樂比薩」主

管理層討論與分析

力店及「臻品點點餐」；煙台店及瀋陽津橋路時尚廣場則以學生年輕化群體社交屬性為特點，重點引進桌球、密室、街舞、健身等豐富業態，以多樣化互動方式滿足周邊年輕群體的個性需求。在消費體驗及情緒價值方面，上海浦建店「Nike」的擴櫃升級至SPORT M店以及「Manner Coffee」全新升級為烘焙店接續煥發消費活力；此外，北京彩旋店聯手北京市郵政分公司引進「北京記憶主題郵局」，旨在打造具有老北京記憶文化特色的文創品牌，助力中華優秀傳統發揚傳播。



特色業態品牌引進



北京崇文店「無印良品」入駐

管理層討論與分析

與此同時，各門店亦進一步調整及完善餐飲、娛樂等配套在其業態組合的比重，引入高品質生活方式餐飲。上海浦建店及成山店引進「寶粵樓」粵式餐飲，增添了門店得閒飲茶的生活方式；上海淮海店完成河豚紙火鍋餐廳全國特色首店「福鼓紙」的入駐；「好好彩啫啫煲」排擋首店入駐上海天山路店；北京崇文店老字號北京菜館「萃華樓」榮獲「金棕櫚中國餐廳指南」人氣餐廳獎。此外，本集團多家門店亦引進「霸王茶姬」、「茶顏悅色」、「好特賣」等熱門人氣品牌。



高品質生活方式餐飲入駐



多家門店引進熱門人氣品牌

管理層討論與分析



二次元活動

值得一提的是，以95後、00後為代表的「Z世代」正成為市場消費的主力軍，在影視、動漫、漫畫、遊戲等領域具有專屬的二次元消費理念。為此，北京崇文店完成二次元街區的改造，街區包括IP餐廳、谷子店、二次元服飾，以及不定期舉辦隨舞快閃、吃谷大會等活動；同時，長沙時尚廣場圍繞二次元客群，引進品牌「潮玩星球」，豐富多元化動漫品牌，打造二次元粉聚集地；北京利瑩店則長期為二次元文化提供合作場地，例如「ACG鬼谷子」、「寶可夢卡牌賽」、「萬代開倉」、「嗶哩嗶哩漫展」等活動。未來，本集團亦將持續擴大二次元品類及品牌，以差異化定位提升市場份額。



北京崇文店二次元街區

管理層討論與分析



各店Z世代次元粉活動

深耕會員運營 打通流量效應

為圍繞會員運營，以及助力商家提升經營能力，本集團在回顧年度內打造多樣化及個性化營銷活動。各門店相繼開展集團年度大型營銷活動「66福蝶節」，此次活動以「蝴蝶」為主題，為各地消費者營造一個與大自然親近的蝴蝶世界，同時也貫穿五至六月六大營銷節，並借機各店周年慶活動形成勢能疊加，持續吸引不同圈層到場。



全線門店「66福蝶節」活動

管理層討論與分析

回顧年度內，戶外市集逐漸成為消費者的追捧，各門店亦紛紛開展不同主題市集活動。上海淮海店開展三場主題市集「V來集市」、「春日活力市集」、「可續之間生活V市集」，武漢建設店開展「複春湖集」。多樣化的市集活動吸引了大量客流駐足，也為商場的流量激發活力。



各店舉辦戶外市集

開展營銷活動是與會員定向觸達的必備紐帶，借勢消費市場復甦浪潮，各門店通過造IP、拓場景、引話題等不同策略維繫與納新顧客群體。上海淮海店藉助毛線藝術傳達積極向上的生活態度，策劃了「淮海毛線計劃」展覽，憑藉多樣化的毛線裝置和設計，吸引了大量顧客到店互動，活動獲得「黃埔最上海」、「周末上海」、「儂好淮海路」等多家官方媒體宣傳，小紅書話題流覽量達6.3萬，客流同比提升197%；在北京崇文店25周年慶之際，更是邀請了知名女星王心凌以「雲互動」的方式吸引消費者，帶動門店客流的同時，提升了門店的品牌價值；重慶店通過營造網紅打卡點「LOVE FOR鬱」巨型鬱金香瀑布場景，引爆網絡話題熱度，成為重慶觀音橋區域打卡新聚場；上海陝西路店以「跨年及元旦派對」為主題，點燃跨年喜悅氛圍，當日邀請超過百位特別嘉賓親臨現場，共同奔赴2024年。



上海陝西路店「跨年及元旦派對」



豐富多彩的創新營銷活動

管理層討論與分析

本集團致力尋找存量市場中新的增量突破口，例如全國首創的兒童會員體系，以家庭型客群為切入口，通過專屬折扣、生日禮品、組織如少兒街舞及兒童模特明星盛典等各類充滿愛意的親子活動，加深商場與兒童用戶的情感共振，帶動親子業態消費頻率。回顧年度內，全線兒童會員納新超過7,000人。全線門店亦同步推出全新升級版會員八大權益「五大統一權益+三大門店特色權益」，五大權益涵蓋迎新禮遇、積分兌現、生日驚喜、消費享特權和貼心服務，而三大門店特色權益為門店結合當地特色自設的專屬權益，如會員折上折、特惠午餐等，結合豐富有趣的營銷活動鏈接現有會員的同時吸引更多潛在消費者。



會員八大權益全新上線



兒童會員專屬活動



管理層討論與分析

異業合作方面，各門店利用商圈特點，與周邊業態開展不同的活動導流，深層次發掘顧客群體對品質、社交、生活的需求。例如上海淮海店，聯動淮海路商圈的「2024歡樂淮海嘉年華」，在商場廣場設置「繁華之路」打卡點，合計曝光量超過40萬次，以及作為「中國坐標城市定向戶外挑戰賽」的打卡點，聚攬眾多打卡參賽人員；上海成山店與上海第一婦嬰保健院推出「青年醫生服務站」項目，共創浦東新區「15分鐘便民生活圈」；上海浦建店攜手社區商圈附近仁濟醫院舉行「獨家寵愛，仁濟醫務內購會」，以多家品牌超低折扣傳達對醫務人員的關愛和致敬，吸引大量附近醫務人員參與。



利用商圈特點開展異業活動

管理層討論與分析

本集團積極發力線上直播業務，通過免費餐券、免單券、代金券或周邊禮等福利方式，向「線上」靠攏、向「線下」引流，實現線上結合線下雙管道的聲量傳播。上海區域內五角場店、浦建店、成山店及寶山店四店聯播的「瘋狂星期四」主題直播活動，GMV(商品交易總額)數據得到突飛增長；北京四店於2023年10月國慶檔期期間，聯動開展「國慶窗前指南」抖音直播活動，直播期間居北京團購帶貨榜第一名；華中區四店同慶，武漢建設店、武漢徐東店、長沙時尚廣場、鄭州店聯動抖音直播，總GMV近人民幣30萬元，同時打造「多多策評」IP，尋求與消費者的共鳴，通過線下探店短視頻拍攝和傳播，建立獨一無二的IP形象，帶動流量、聲量及消費者

的認知。與此同時，「總經理直播間」亦是將店總的個人IP及門店契合，不僅拉近與消費者的距離，也為售賣的商品提供背書保證。

線上自營平台「新閃購」於回顧年度內優化品類結構，引入「迪奧」、「海藍之謎」、「萊珀妮」、「赫蓮娜」、「寶麗」等國際化妝品品牌，強化線上高端化妝品定位。同時，拓展場外品牌和供應鏈，如生活小家電及家居品類，並增加直播帶貨、即時零售業務，加大發展抖音、高德、京東、雲閃付等線上營銷合作，同步線上及線下銷售節點以推動會員納新與成交轉化，並通過線下活動、專櫃收銀、無感積分、管道推廣、品牌導購五種獲客方式持續推動會員納新。回顧年度內，「新閃購」線上銷售呈現雙位數的高增長。



各店「總經理直播間」活動



自有品牌業務

截至2024年6月30日，本集團共營運五家LOL (Love • Original • Life) 原創生活概念店。其中三家分別位於上海的K11購物中心、成山店及寶山店，兩家位於北京的彩旋店及利瑩店。

回顧年度內，LOL始終秉承為追求美好生活方式的消費者提供悅人悅己商品禮物的價值導向，以買手製為核心，獨特的選品特色、視覺陳列、購物體驗，全新的富有潮流氣質及玩家個性的購物空間、不同次元文化的聯結，使顧客重拾線下購物體驗的趣味。LOL臻選引進包



LOL原創生活概念店

管理層討論與分析

括獲德國紅點設計至尊獎的英國進口磁力藝術潮玩積木「TRIDO」、美國自然美學「NATURA」標本、美式老錢風「ARKROCKET」黑膠唱片機、冰島「LAVAS」擴香石等深受顧客喜愛。同時，新加坡飾品及陶瓷藝術「SUNS」、潮品擺件布爾熊「BUER BEAR」、白美術館香薰「LA FADEUR 淡」、藝術水杯「C調」，以及時尚耳機「ZIIM」等品牌在K11購物中心的LOL聯合美陳。

回顧年度內，LOL積極發掘品牌與營銷體驗空間，創意開啟快閃(POPUP)店，分別選址上海華潤時代廣場及上海蘇河灣萬象天地開設POPUP櫃。此外，LOL聯手當紅時尚藍牙音箱「MARSHALL」在K11購物中心中廳舉辦「致敬搖滾—穿越60載的響亮」巡迴展出活動，獲得廣大音樂發燒友的打卡關注，此次展賣更獲小紅書等社交平台的大量宣傳曝光。



LOL「MARSHALL」巡迴展覽及快閃店

管理層討論與分析



截至2024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。為整合及優化資源配置，本集團於回顧年內縮減一家超市，為蘭州店「新世界超市」。

回顧年度內，為持續提升商品經營能力以及突出商品陳列，超市業務圍繞場館形式打造不同主題特色。例如，武漢建設店打造售賣俄羅斯特產的俄羅斯館、自營品類引進的「有新市」；北京崇文店超市舉辦「VIP盛典」、「火鍋節」、「女神節」等一系列自創節日活動。將主題場館與造節疊加，通過塑造消費場景引客、不斷營造新鮮感，並結合「新閃購小程序」拓展美團、京東到家線上平台，實現便利快捷的服務消費。



「新世界超市」特色主題場館

展望

消費是經濟穩定運行的壓艙石，腳踏實地、穩中求進、開拓創新是本集團秉承的基調。本集團亦將持續貫徹「商品+服務+體驗」的核心準則，聚力門店業務的提質增效，發揮一店一策優勢，充分發掘市場需求及門店在地屬性的結合，更好打造顧客的高品質服務及消費體驗。

同時，宏觀經濟和消費市場存在波動和較大的變數。本集團將密切關注市場運行態勢，加強消費市場形勢分析和趨勢研判，打好「品類提升+品牌突破」的組合拳，通過線上線下並舉發力的方式為顧客提供更加豐富的商品選擇及消費體驗，進一步釋放消費需求。

翹首企足，隨著數字消費、綠色消費、健康消費的趨勢發展，新產品、新場景、新業態隨之不斷湧現。本集團將緊跟時勢，暢通線上線下消費循環，創新消費場景，進一步釋放消費潛力，以有力舉措確保推動業務的長期積極發展。

財務回顧

收益及其他收入

2024財政年度本集團的收益為1,359.5百萬港元（2023財政年度：1,483.7百萬港元）。收益減少主要由於貨品銷售-自營銷售及專櫃銷售佣金收入下跌。

2024財政年度本集團的銷售所得款項總額（包括專櫃銷售及自營貨品銷售所得款項、租金收入、作為出租人的融資租賃利息收入及其他收入）為4,347.6百萬港元（2023財政年度：4,914.5百萬港元）。

本集團於2024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13.5%（2023財政年度：12.7%）。於2024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34.3%，黃金、珠寶及鐘錶約佔33.8%，化妝品約佔10.7%，運動服裝約佔9.5%，餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。2024財政年度自營銷售收益包括化妝品（約佔76.3%）、超市及便利店（約佔21.2%）及其他貨品（約佔2.5%）的銷售。

2024財政年度本集團的租金收入為585.0百萬港元（2023財政年度：583.8百萬港元）。

作為出租人的融資租賃利息收入於2024財政年度為16.4百萬港元，而2023財政年度為17.6百萬港元。

本集團的其他收入於2024財政年度為333.5百萬港元，而2023財政年度為291.9百萬港元。增加主要由於部分長賬齡的應付賬款被沖銷。

管理層討論與分析

其他收益，淨額

本集團於2024財政年度的其他收益淨額為187.6百萬港元，主要來自終止確認租賃負債收益194.0百萬港元（該收益與若干百貨店縮減規模或關閉相關），以及終止確認使用權資產收益淨額16.2百萬港元。該等收益部分被註銷附屬公司虧損5.5百萬港元，以及應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損和虧損準備淨額合計17.9百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動

2024財政年度投資物業公平值虧損為119.3百萬港元，主要由於上海市及武漢市的物業公平值減少所致。

購買存貨及存貨變動，淨額

購買存貨及存貨變動淨額主要為自營貨品銷售的成本。購買存貨及存貨變動淨額由2023財政年度的372.5百萬港元減少至2024財政年度的295.7百萬港元。該減少與2024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2023財政年度的15.2百萬港元減少至2024財政年度的8.3百萬港元，主要由於促銷活動的變動。

僱員福利開支

僱員福利開支由2023財政年度的408.7百萬港元減少至2024財政年度的342.2百萬港元，主要由於管理層持續致力採取成本控制措施以降低員工成本，及若干百貨店於2023財政年度及2024財政年度關閉所致。

折舊

折舊開支由2023財政年度的382.7百萬港元減少至2024財政年度的353.9百萬港元，主要由於2024財政年度並無對於2023財政年度已計足折舊、已減值或已終止確認的物業、廠房及設備及使用權資產計提折舊，及若干百貨店於2023財政年度及2024財政年度關閉所致。

租金開支

租金開支由2023財政年度的74.9百萬港元減少至2024財政年度的74.1百萬港元，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2023財政年度的615.0百萬港元減少至2024財政年度的432.3百萬港元。減少主要由於匯兌虧損淨額減少120.2百萬港元，以及賠償開支減少46.4百萬港元。

經營利潤／（虧損）

2024財政年度的經營利潤為254.7百萬港元，而2023財政年度的經營虧損為79.4百萬港元。

財務成本，淨額

財務成本淨額由2023財政年度的203.2百萬港元增加至2024財政年度的217.5百萬港元，主要由於香港銀行同業拆息於2024財政年度上升導致平均借貸成本增加，惟租賃負債利息開支的減少抵銷了部分升幅。

所得稅支出

所得稅支出由2023財政年度的38.3百萬港元減少至2024財政年度的23.9百萬港元，減少主要由於2024財政年度錄得遞延所得稅抵免57.9百萬港元，惟當期所得稅增加抵銷了部分影響。

管理層討論與分析

年度利潤／(虧損)

基於上述原因，年度利潤為13.3百萬港元，而2023財政年度的年度虧損為320.9百萬港元。

流動資金及財務資源

於2024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875.3百萬港元(2023年6月30日：831.5百萬港元)。

於2024年6月30日，本集團的借貸為1,469.3百萬港元(2023年6月30日：1,412.5百萬港元)。

於2024年6月30日，本集團的負債淨額狀況為594.0百萬港元(2023年6月30日：581.0百萬港元)。

於2024年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,606.4百萬港元(2023年6月30日：2,867.2百萬港元)。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2024年6月30日的資本承擔為42.6百萬港元(2023年6月30日：72.7百萬港元)，並已訂約但未於綜合財務狀況表中撥備。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團並無任何資產抵押(2023年6月30日：無)。

庫務政策

本集團主要於中國內地經營，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2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

收購及出售

本集團於2024財政年度並無任何重大收購及出售。





奮 楫 篤 行
鵬 程 萬 里

董事簡介

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。張先生自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。彼亦為本公司多家附屬公司的董事。張先生於1993年加入本集團及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

69歲

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，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。謝女士亦為本公司多家附屬公司的董事及／或法人代表。謝女士畢業於華東政法大學。彼擁有逾20年大型連鎖商業企業的管理經驗，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

48歲

董事簡介



執行董事

馬紹祥先生 GBS, JP

61歲

2024年9月獲委任為執行董事。彼為董事會轄下執行委員會及薪酬委員會成員。馬先生於2022年7月獲委任為香港上市公眾公司新世界發展執行董事，2024年1月出任新世界發展首席營運總監，並由2024年9月26日起獲委任為新世界發展行政總裁。馬先生曾任香港上市公眾公司新創建集團有限公司執行董事兼行政總裁，直至2024年1月1日辭任。

加入新世界發展集團前，馬先生於2018年2月至6月期間曾任港深創新及科技園有限公司署理行政總裁。彼於2014年1月加入香港特別行政區政府出任發展局副局長，其後於2017年2月獲委任為發展局局長，並擔任此職位至2017年6月任期圓滿。於香港特別行政區政府工作前，馬先生曾為艾奕康有限公司的亞太區土木及基礎設施的執行副總裁。

馬先生於2022年加入華潤(集團)有限公司出任外部董事。馬先生為香港工程師學會、英國土木工程師學會、英國結構工程師學會的資深會員，以及香港工程科學院院士。彼亦為香港註冊專業工程師及英國特許工程師。馬先生持有香港大學工程(土木工程)學士學位及澳洲蒙納士大學運輸規劃碩士學位。馬先生為香港總商會理事會理事及審計委員會委員。彼亦為香港工程師學會會長。馬先生為香港中文大學校董會成員、香港城市大學顧問委員會成員及香港城市大學建築學及土木工程學系學系顧問委員會主席。彼亦為香港都會大學科技學院榮譽教授、香港理工大學建設及環境學院土木及環境工程學系客座教授及香港大學建築學院房地產及建設系客座教授。馬先生為中國人民政治協商會議深圳市委員會委員。馬先生於2014年獲委任為太平紳士，並於2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。



非執行董事

趙慧嫻女士

53歲

2021年5月獲委任為非執行董事。趙女士於2020年5月獲委任為香港上市公眾公司新世界發展執行董事。趙女士於2004年加入新世界發展集團，現為新世界發展人力資源高級總監。趙女士負責規劃及推動新世界發展集團全方位人力資源策略及政策，包括人才招聘，人才發展及管理、薪酬福利及人力資源夥伴服務。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。

董事簡介

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及薪酬委員會成員。張先生擁有逾40年證券業經驗。彼於1991年與日本的三菱東京UFJ銀行共同成立和昇集團，並一直擔任其董事。張先生目前擔任倫敦證券交易所上市公司Worldsec Limited的執行董事及副主席。於1991年成立和昇集團前，他曾擔任詹金寶(遠東)有限公司之董事，為期5年，負責遠東地區之整體銷售。彼過往的專業經驗包括在香港Vickers da Costa Limited任職11年，其後擔任該公司的董事總經理。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。

張先生目前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之獨立非執行董事。彼亦為BTS Group Holdings Public Company Limited(為泰國交易所上市之公司)之獨立董事。他曾擔任中核國際有限公司、綠地香港控股有限公司、和記電訊香港控股有限公司以及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。



獨立非執行董事

張英潮先生

76歲

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

陳耀棠先生

70歲

董事簡介



獨立非執行董事

湯鏗燦先生

80歲

2007年6月獲委任獨立非執行董事，彼亦為董事會轄下薪酬委員會主席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。



獨立非執行董事

余振輝先生

62歲

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。

董事簡介

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

43歲

2007年6月獲委任為執行董事，於2021年5月獲委任為董事會主席及調任為非執行董事，直至2024年9月26日辭任。鄭博士曾負責監督本集團的策略性方向。彼現任新世界發展的非執行董事及非執行副主席及裕承科金有限公司的主席兼非執行董事，該兩家公司均為香港上市公眾公司。鄭博士曾任周大福珠寶集團有限公司的執行董事及新創建集團的非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司，分別直至2024年9月26日辭任。此外，彼曾任香港上市公眾公司新世紀醫療控股有限公司及佐丹奴國際有限公司的非執行董事，以及超媒體控股有限公司的非執行董事及聯席主席，分別直至2022年6月1日、2022年12月1日及2023年10月5日辭任。



前非執行董事兼主席

鄭志剛博士 SBS, JP

44歲

鄭博士為中華人民共和國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員、中國民間商會副會長、文化藝術盛事委員會主席、香港金融發展局董事會成員兼香港財富傳承學院董事會主席、推廣香港新優勢專責小組非官方成員，以及聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會(ESCAP)可持續商業網絡(ESBN)執行委員會成員兼ESBN創新專案組主席。彼亦為愛望基金創辦人及中華青年精英基金會主席。鄭博士自2016年起為香港特別行政區政府委任的太平紳士，並於2022年獲頒授銀紫荊星章。彼於2017年獲法國政府頒授法國藝術與文學軍官勳章(Officier de l'Ordre des Arts et des Lettres)，並於2022年獲授法國國家功績榮譽勳章(Officier de l'Ordre National du Mérite)。鄭博士持有哈佛大學文學士學位(優等成績)，並於2014年獲薩凡納藝術設計學院頒授人文學科榮譽博士學位。彼亦於2014年獲嶺南大學頒授榮譽院士銜，於2022年獲香港大學頒授名譽大學院士銜，以及於2023年獲香港科技大學頒授榮譽大學院士銜。鄭博士於2006年9月加入新世界發展集團前曾任職於某大國際銀行，具有豐富企業融資經驗。

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，以維護本公司股東（「股東」）及持份者的利益。於截至2024年6月30日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的所有適用守則條文。

本公司將持續檢討及優化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券交易的守則。經本公司向各董事作出具體查詢，彼等均已確認於截至2024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2024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。

董事會

截至本報告日期，董事會由三名執行董事、一名非執行董事及五名獨立非執行董事組成，彼等的姓名及履歷詳情載於本年報第38至42頁標題為「董事簡介」部份內。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）。

鄭志剛博士於2024年9月26日辭任非執行董事及董事會主席（「主席」）。同日，執行董事張輝熱先生獲委任為主席，及馬紹祥先生獲委任為執行董事。馬紹祥先生已根據上市規則第3.09D條的規定，於2024年9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其作為上市公司董事的要求、職務及責任的法律意見。馬先生已確認明白其作為本公司董事的責任。

企業文化

董事會以集團的核心價值，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：

- 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。截至2024年6月30日止年度內，本公司曾召開四次董事會常規會議，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。

所有董事須根據本公司組織章程細則（「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 |
| 非執行董事 | | |
| 鄭志剛博士(主席) ^(附註) | 4/4 | 1/1 |
| 趙慧嫻女士 | 4/4 | 1/1 |
| 執行董事 | | |
| 張輝熱先生 ^(附註) | 4/4 | 1/1 |
| 謝惠芳女士(首席執行官) | 4/4 | 1/1 |
| 獨立非執行董事 | | |
| 張英潮先生 | 4/4 | 1/1 |
| 陳耀棠先生 | 4/4 | 1/1 |
| 湯鏗燦先生 | 4/4 | 1/1 |
| 余振輝先生 | 4/4 | 1/1 |
| 何沛恩女士 | 4/4 | 1/1 |

附註：鄭志剛博士於2024年9月26日辭任非執行董事及主席，及不再擔任董事會轄下薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。同日，執行董事張輝熱先生獲委任為主席；以及馬紹祥先生獲委任為執行董事，及執行委員會及薪酬委員會各自之成員。

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。於回顧年度內，鄭志剛博士為主席，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。隨著鄭志剛博士於2024年9月26日辭任主席後，張輝熱先生於同日獲委任為主席。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。

非執行董事

非執行董事及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）。現任非執行董事沒有特定服務任期（自2023年7月1日起），獨立非執行董事亦沒有特定服務任期（自2022年7月1日起；而何沛恩女士則除外，其自2023年5月1日起沒有特定服務任期）。

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。

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。隨著馬紹祥先生於2024年9月26日獲委任為執行委員會成員，執行委員會由三名執行董事（即張輝熱先生、謝惠芳女士及馬紹祥先生）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。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2023年6月30日止年度經審核綜合財務報表及截至2023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。

企業管治報告

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，並已界定其書面職權範圍，載列其獲董事會授予的職務、責任及權力。隨著鄭志剛博士於2024年9月26日不再擔任薪酬委員會成員，及馬紹祥先生於同日獲委任為薪酬委員會成員，薪酬委員會由湯鏗燦先生、張輝熱先生、謝惠芳女士、馬紹祥先生、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。

企業管治報告

於截至2024年6月30日止年度內，薪酬委員會曾召開兩次會議，以審閱董事及本集團之薪酬政策及評估執行董事的表現。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2024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。

於回顧年度內，成員出席薪酬委員會會議情況如下：

| 姓名 | 薪酬委員會會議次數 |
|-----------|-----------|
| 湯鏗燦先生(主席) | 2/2 |
| 鄭志剛博士(附註) | 2/2 |
| 張輝熱先生 | 2/2 |
| 謝惠芳女士 | 2/2 |
| 張英潮先生 | 2/2 |
| 陳耀棠先生 | 2/2 |
| 余振輝先生 | 2/2 |
| 何沛恩女士 | 2/2 |

附註：鄭志剛博士於2024年9月26日辭任非執行董事及主席。同日，馬紹祥先生獲委任為執行董事，及執行委員會及薪酬委員會各自之成員。

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。提名委員會由三名獨立非執行董事(即余振輝先生、湯鏗燦先生及何沛恩女士)及兩位執行董事(即張輝熱先生及謝惠芳女士)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2024年6月30日止年度內，提名委員會召開一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」)；以及審閱其職權範圍之更新並向董事會提出建議。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) | 1/1 |
| 張輝熱先生 | 1/1 |
| 謝惠芳女士 | 1/1 |
| 湯鏗燦先生 | 1/1 |
| 何沛恩女士 | 1/1 |

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) 董事會成員多元化政策及為達致董事會多元化而採納的任何可計量目標，包括性別、年齡、技能、知識、經驗、專業知識、專業及教育資格、背景；
- (2) 誠信聲譽；
- (3) 資格，包括與本公司業務和企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (4) 願意投入足夠的時間以履行董事會成員的職責；
- (5) 上市規則要求董事會須備有獨立董事適用於本公司的規則，及須參考上市規則所載的獨立指引候選人是否被視為獨立；
- (6) 與本公司存有潛在利益衝突；及
- (7) 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

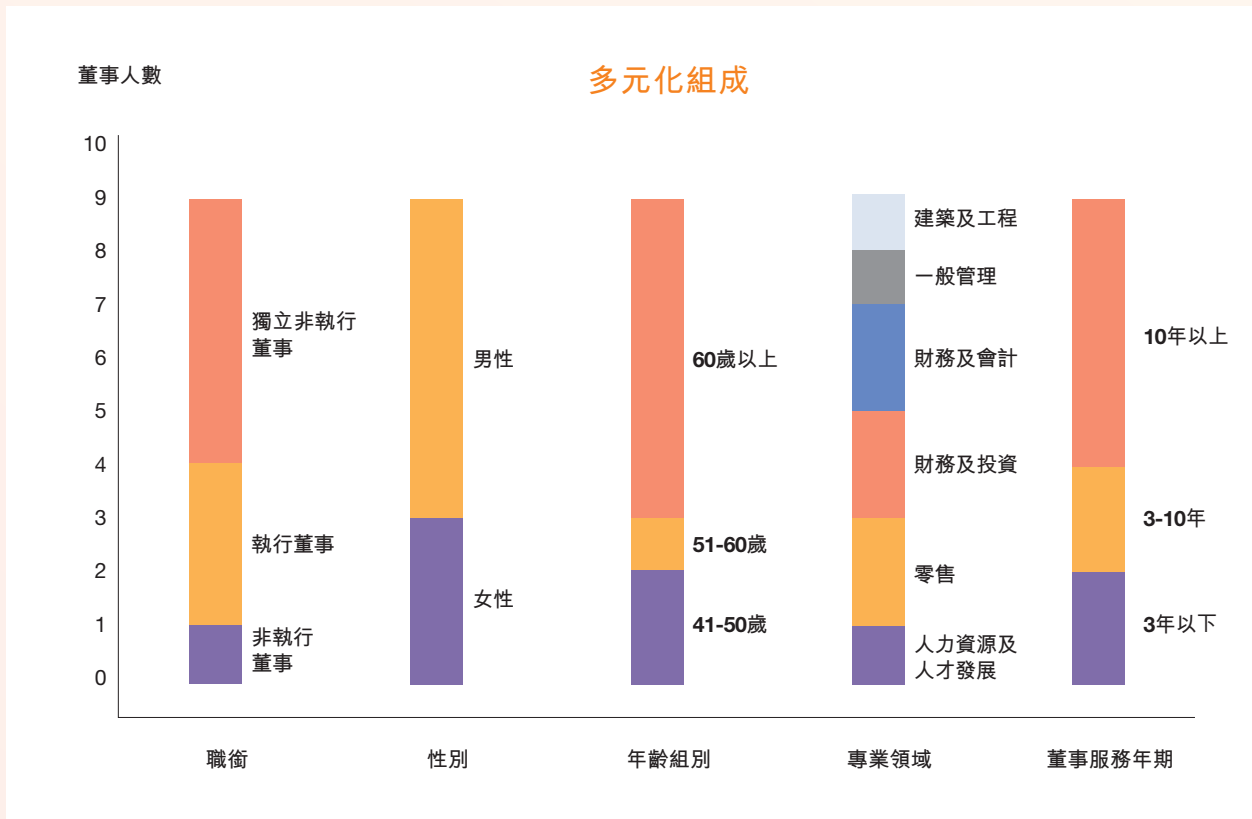
提名委員會及／或董事會將審視提名政策，以確保該政策的有效性。

董事會成員多元化政策

本公司已採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、族群特性、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。

下列圖表顯示於本報告日期董事會多元化組成概況：



目前，九名董事當中三名為女性，佔董事會33.33%。本公司認為已實現董事會性別多元化。

於2024年6月30日，本集團總僱員人數為1,838名，女性僱員佔整體員工約48%，男女員工薪酬比率為1.03。因此，本公司亦認為全體員工中已實現性別多元化。

本公司致力於董事會及全體員工中保持性別平衡。本集團員工性別比例的更多詳情，請參閱與本年報同時刊載的獨立報告「可持續發展報告2024」。

企業管治報告

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：

姓名

本公司已接獲培訓記錄

非執行董事

鄭志剛博士(主席)^(附註)

✓

趙慧嫻女士

✓

執行董事

張輝熱先生^(附註)

✓

謝惠芳女士(首席執行官)

✓

獨立非執行董事

張英潮先生

✓

陳耀棠先生

✓

湯鏗燦先生

✓

余振輝先生

✓

何沛恩女士

✓

附註：鄭志剛博士於2024年9月26日辭任非執行董事及主席，及不再擔任薪酬委員會成員。同日，執行董事張輝熱先生獲委任為主席；以及馬紹祥先生獲委任為執行董事，及執行委員會及薪酬委員會各自之成員。

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78至85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2024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2024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2024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2024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。

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,董事會已檢討股東通訊政策的實施和有效性。

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,地址為香港銅鑼灣興發街88號7樓全層(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,地址為香港銅鑼灣興發街88號7樓全層,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2024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2024」，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。

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脈搏。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2024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3,976,000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794,000港元。

集團榮譽



企業管治

於「《財資》環境、社會及管治企業大獎2023」中獲《財資》頒發「環境、社會及管治」組別金獎

環境保護

於「香港綠色機構認證」中獲環境運動委員會頒發「香港綠色機構」證書、「卓越級別」減廢證書、「基礎級別」節能證書及「良好級別」清新室內空氣證書

於「聯合國可持續發展目標 – 綠色辦公室獎勵計劃」中獲世界綠色組織頒發「綠色辦公室10+」及「健康工作間」標誌

僱員福利

於「『開心工作間』推廣計劃2024」中獲香港提升快樂指數基金及香港中華廠商聯合會頒發「開心企業5+」標誌

於2023/24年度「積金好僱主」嘉許計劃中獲評為「積金好僱主5年」及頒發「電子供款獎」和「積金推廣獎」

社會公益

於2023/24年度「商界展關懷」計劃中獲香港社會服務聯會頒發10年Plus「商界展關懷」標誌

目錄

財務資料

| | | | | | | | | | |
|-----|-------|-----|---------|-----|-------|-----|---------|-----|---------|
| 062 | 董事會報告 | 078 | 獨立核數師報告 | 086 | 綜合收益表 | 087 | 綜合全面收益表 | 088 | 綜合財務狀況表 |
|-----|-------|-----|---------|-----|-------|-----|---------|-----|---------|

090

綜合權益
變動表

092

綜合現金
流量表

094

財務報表附註

163

五年財務概要

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2024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2024年6月30日止年度的業績載於本年報第86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35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2024」。

末期股息

董事決議不建議宣派截至2024年6月30日止年度之末期股息(2023年：無)。

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2024年6月30日，根據開曼群島法例計算，本公司可分派儲備達929.5百萬港元(2023年：1,025.5百萬港元)。

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150,000港元(2023年：約為18,000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

於回顧年度內及直至本報告日期的董事如下：

非執行董事

鄭志剛博士 SBS JP (主席)^(附註)
趙慧嫻女士

執行董事

張輝熱先生 (主席)^(附註)
謝惠芳女士 (首席執行官)
馬紹祥先生 GBS JP^(附註)

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

附註：鄭志剛博士於2024年9月26日辭任非執行董事及主席。同日，執行董事張輝熱先生獲委任為主席；以及馬紹祥先生獲委任為執行董事。

董事會報告

董事(續)

根據章程細則第87(1)及87(2)條，趙慧嫻女士、謝惠芳女士及陳耀棠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，馬紹祥先生於2024年9月26日獲委任為新董事，其任期僅至獲委任後首次本公司股東週年大會為止，其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2024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。

執行董事

本公司除了分別與張輝熱先生及謝惠芳女士重新訂立一份固定任期由2023年7月1日至2026年6月30日的服務合約，馬紹祥先生(於2024年9月26日獲委任為執行董事)亦與本公司訂立由2024年9月26日至2026年6月30日的服務合約，除非任何一方於事先一個月發出書面通知或與董事會互相協定的其他期限而終止(惟該互相協定的期限不得超過12個月)，或根據(i)章程細則；(ii)公司條例(香港法例第622章)；或(iii)任何法例、規定、規則、規例、常規及/或上市規則當彼等停止出任董事時自動終止。彼等須根據章程細則輪席退任。

董事服務合約 (續)

非執行董事

本公司與趙慧嫻女士重新訂立一份任期由2023年7月1日起(並無固定任期)的服務合約, 除非任何一方於事先一個月發出書面通知或與董事會互相協定的其他期限而終止(惟該互相協定的期限不得超過12個月), 或根據(i)章程細則; (ii)公司條例(香港法例第622章); 或(iii)任何法例、規定、規則、規例、常規及/或上市規則當彼停止出任董事時自動終止。彼須根據章程細則輪席退任。

獨立非執行董事

本公司除了分別與張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生重新訂立任期由2022年7月1日起(並無指定任期)的服務合約, 本公司亦與何沛恩女士訂立一份由2023年5月1日起的服務合約(並無固定任期), 除非任何一方於事先一個月發出書面通知或與董事會互相協定的其他期限而終止(惟該互相協定的期限不得超過12個月), 或根據(i)章程細則; (ii)公司條例(香港法例第622章); 或(iii)任何法例、規定、規則、規例、常規及/或上市規則當彼等停止出任董事時自動終止。彼等須根據章程細則輪席退任。

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2024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：

被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務

| 董事姓名 | 實體名稱 | 業務概況 | 董事於該實體之權益性質 |
|-----------------------|---------------|------|-------------|
| 鄭志剛博士 ^(附註) | 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 |
| 趙慧嫻女士 | 新世界發展 | 物業投資 | 董事 |

附註：於2024年9月26日辭任非執行董事及主席。

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。

不競爭契據(續)

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(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。

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146,677,000元(2023年：約為人民幣1,111,000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86,426,000元(2023年：約為人民幣86,798,000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。

持續關連交易 (續)

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27,954,000元(2023年：約為人民幣31,208,000元)。

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，新世界發展的董事杜惠愷先生(「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。

持續關連交易 (續)

C 綜合服務協議 (續)

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13,909,000元(2023年：約為人民幣6,431,000元)。

杜先生為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。

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3,092,000元(2023年：約為人民幣5,142,000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。

持續關連交易 (續)

E 持續關連交易的年度審核

於(i)綜合租賃協議(上文第A段)；(ii)綜合專櫃協議(上文第B段)；(iii)綜合服務協議(上文第C段)；及(iv)綜合合作服務協議(上文第D段)提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，獨立非執行董事於回顧年度內已審閱該等持續關連交易並確認此等交易乃：

- i 本集團在其日常及一般業務範圍內進行；
- ii 根據一般商務條款或更佳條款進行；
- iii 根據各有關協議的條款進行，而條款屬公平合理，並符合股東的整體利益；及
- iv 符合載於相關公告及通函內的上限範圍內。

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關連交易及持續關連交易載於綜合財務報表附註38。

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。

董事會報告

董事認購股份或債券之權利

根據本公司、新世界發展(本公司的母公司)及新創建(曾為本公司的同系附屬公司,直至其於2023年11月17日結束營業時不再為新世界發展的附屬公司)的購股權計劃,董事可能獲授予可認購本公司、新世界發展新創建及/或新創建股份的購股權。

本公司自採納其購股權計劃以來並無向任何董事授出購股權。

以下董事於回顧年度內持有可認購新創建股份的購股權的權益,詳情載列如下:

| 姓名 | 授予日期 | 行使期 (附註) | 購股權數目 | | | | | 每股 行使價 港元 | |
|----------------------|------------|-------------|----------------------|------|------|------|-------------|-----------------|-------|
| | | | 於2023年 7月1日 結存 | 年內授出 | 年內行使 | 年內失效 | 年內註銷 | | |
| 鄭志剛博士 ⁽¹⁾ | 2022年7月25日 | (2) | 5,495,000 | - | - | - | (5,495,000) | - | 7.830 |

附註:

(1) 於2024年9月26日辭任非執行董事及主席。

(2) 歸屬時間表詳情如下:

| | 歸屬日期 | 行使期 |
|------------------------|------------|-------------------------------------|
| (i) 所授予購股權的15%(第一批次) | 2022年8月25日 | 由2022年8月25日至2032年7月24日 [#] |
| (ii) 所授予購股權的15%(第二批次) | 2023年7月25日 | 由2023年7月25日至2032年7月24日 [#] |
| (iii) 所授予購股權的20%(第三批次) | 2024年7月25日 | 由2024年7月25日至2032年7月24日 [#] |
| (iv) 所授予購股權的50%(第四批次) | 2025年7月25日 | 由2025年7月25日至2032年7月24日 [#] |

[#] 茲提述周大福企業、Century Acquisition Limited(「要約人」)及新創建聯合刊發日期為2023年10月13日的綜合文件(「綜合文件」),其中包括註銷所有尚未行使新創建購股權的要約(「新創建購股權要約」)。於2023年11月17日,新世界發展集團完成出售其於新創建的股份後,要約人已獲得新創建的控制權;根據新創建購股權計劃的規則,購股權持有人有權在六個月期間內行使新創建購股權(不論其在相關時間是否已歸屬),及購股權於該六個月期限屆滿後失效。據此,第三批次及第四批次購股權自2023年11月18日起可行使,及全數四個批次的購股權直至2024年5月17日為可行使。

(3) 於上述董事就其持有的購股權根據新創建股份要約獲有效提呈接納後,該等購股權已於2023年11月23日被新創建予以註銷。有關詳情,請參閱綜合文件及日期為2023年11月23日由周大福企業、要約人及新創建聯合刊發的公告。

除上文所披露者外,本公司或其任何指明企業(定義見香港公司(董事報告)規例)概無於回顧年度內的任何時間訂立任何安排,致使董事或本公司最高行政人員或任何彼等的配偶或18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而獲益。

董事會報告

董事於證券的權益

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

| 姓名 | 權益性質 | 持有的股份數目 | 佔於2024年 6月30日股權 的概約百分比 |
|--------------------------------|------|-----------|------------------------------|
| 本公司 (每股面值0.10港元之普通股) | | | |
| 謝惠芳女士 | 個人權益 | 177,000 | 0.01% |
| 新世界發展 (普通股) | | | |
| 鄭志剛博士 ^(附註) | 個人權益 | 2,559,118 | 0.10% |
| 趙慧嫻女士 | 個人權益 | 29,899 | 0.00% |

附註：於2024年9月26日辭任非執行董事及主席。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事會報告

主要股東於證券的權益

於2024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2024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2024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。

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2024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於本年報日期佔本公司已發行股份總數的百分比 | 於截至2024年6月30日止年度期間及至本年報日期止，概無在該計劃下授出的或尚未行使的購股權。因此，本公司可授出之購股權涉及可認購本公司股份168,614,500股，佔本公司於本年報日期的已發行股份總數10%。 |
| 根據該計劃各參與者可獲授權益上限 | 除根據該計劃所需獲得本公司股東批准，向各合資格參與者授出的購股權(不包括根據該計劃或本公司任何其他計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)於任何12個月期間內獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超過本公司已發行普通股本的1%。 |
| 承授人可根據該計劃行使購股權的期間 | 受限於下文所載的歸屬期，購股權可根據該計劃的條款於董事指明及通知承授人的期間(不超過購股權授出日期(「授出日期」)起十年)行使受限於購股權的全部或部分股份。 |

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。 |

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2024年6月30日，本集團總僱員數目為1,838名(2023年：2,117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2024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2024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6%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65%來自五大自營銷售供應商，而總採購額約34%來自最大自營銷售供應商。就董事所知，於2024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

本公司綜合財務報表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

香港，2024年9月26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86至162頁的綜合財務報表，包括：

- 於2024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《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2024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
- 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2024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為704百萬港元、2,202百萬港元及1,012百萬港元。於年內，於綜合收益表中沒有確認商譽、物業、廠房及設備及使用權資產的減值虧損。

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：

- 我們了解管理層準備減值評估的程序，及透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素之程度，以評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們獲取管理層對減值跡象的分析並瞭解管理層分析的理論基礎；
- 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；

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)

管理層透過各個現金產生單位的貼現現金流量模式或參考相關現金產生單位的物業獨立估值，就分配至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。

我們關注此領域是因為減值評估需要就管理層對現金流量預測所採用的預測期間的年度總收入增長率和毛利率及貼現率；及管理層及獨立專業估值師所採用的資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本，作出重大判斷及估計。

- 我們評估管理層估計可收回金額所用的貼現現金流量估值方法，並由我們內部估值專家參與選定的現金產生單位進行評估；
- 我們根據 貴集團的業務計劃、批准的預算和我們對業務及行業的知識，評估使用於計算所用的關鍵假設，包括年度總收入增長率、毛利率及貼現率；及
- 我們將貼現現金流計算中輸入的資料與支持證據進行核對。

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)

- 就採納現金產生單位相關物業的獨立估值的減值評估而言：
 - 我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；
 - 我們獲取估值報告並與獨立專業估值師討論估值方法和關鍵假設；
 - 根據我們對房地產行業的知識、資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本(如適用)的研究證據，評估所採用的物業估值方法及關鍵假設的合理性，並在我們內部評估專家的參與下對選定的物業進行評估；及
 - 我們通過抽樣方式，測試相關物業估值使用的數據，包括與現有租戶於相關租約所訂立的租金。
- 我們評估管理層對貼現現金流量計算及相關物業估值所用的關鍵假設可能出現合理變動時現金產生單位的可收回金額的敏感度；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物業、廠房及設備、使用權資產及商譽的減值評估。

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2024年6月30日，貴集團的投資物業為4,556百萬港元。於年內，投資物業的公平值淨虧損119百萬港元於綜合收益表內「投資物業公平值變動」入賬。

管理層已委聘獨立專業估值師於各報告期末進行投資物業的估值。投資物業的估值是我們審計所關注的領域，因為估值涉及重大估計(包括管理層及獨立專業估值師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，及透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素的水平之程度，以評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；
- 我們獲取估值報告並與獨立專業估值師討論估值方法和關鍵假設；
- 根據我們對房地產行業的認識、資本化比率及現行市場租金(如適用)的研究證據，評估所採用的投資物業估值方法及關鍵假設的合理性，並在我們內部評估專家的參與下對選定的物業進行評估；
- 我們通過抽樣方式，測試投資物業估值使用的數據，包括與現有租戶於相關租約所訂立的租金；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投資物業的估值。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括所有包含在新世界百貨中國有限公司2024年年報(「年報」)除綜合財務報表及我們的核數師報告外的信息。我們在本核數師報告日前已取得部份其他信息包括集團簡介；理想、使命及信念；財務摘要；零售網絡；管理層討論與分析；董事簡介；企業管治報告；集團榮譽；詞彙釋義及公司資料，除上述某些部份中有關後續董事變動的信息外。餘下的其他信息，包括主席報告書；董事會報告及將包括在年報內相關部份的後續董事變動的信息，將預期會在本核數師報告日後取得。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們既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，我們的責任是閱讀上述的其他信息，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。

基於我們對在本核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，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。

當我們閱讀該等將包括在年報內餘下的其他信息後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

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。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

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。

獨立核數師報告

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。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與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陳嘉怡。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2024年9月25日

綜合收益表

截至2024年6月30日止年度

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------------------------------------|----|----------------|--------------|
| 收益 | 5 | 1,359,456 | 1,483,733 |
| 其他收入 | 6 | 333,507 | 291,936 |
| 其他收益，淨額 | 7 | 187,610 | 36,413 |
| 投資物業公平值變動 | 15 | (119,286) | (22,527) |
| 購買存貨及存貨變動，淨額 | | (295,708) | (372,500) |
| 購買促銷項目 | | (8,312) | (15,225) |
| 僱員福利開支 | 10 | (342,217) | (408,692) |
| 折舊 | | (353,854) | (382,656) |
| 租金開支 | | (74,140) | (74,877) |
| 其他經營開支，淨額 | 8 | (432,346) | (615,000) |
| 經營利潤／(虧損) | | 254,710 | (79,395) |
| 財務收入 | | 18,010 | 22,983 |
| 財務成本 | | (235,532) | (226,155) |
| 財務成本，淨額 | 9 | (217,522) | (203,172) |
| 除所得稅前利潤／(虧損) | | 37,188 | (282,567) |
| 所得稅支出 | 12 | (23,874) | (38,285) |
| 年度利潤／(虧損) | | 13,314 | (320,852) |
| 本公司股東應佔每股盈利／(虧損) (每股以港元列示) | | | |
| – 基本及攤薄 | 14 | 0.008 | (0.190) |

第94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2024年6月30日止年度

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| 年度利潤／(虧損) | 13,314 | (320,852) |
| 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 | - | 7,809 |
| - 其遞延所得稅 | - | (1,952) |
| | - | 5,857 |
| 其後可能重列至損益之項目 | | |
| 匯兌差額 | (18,970) | (313,245) |
| 註銷附屬公司時撥回匯兌儲備 | 10,762 | - |
| | (8,208) | (313,245) |
| 年度其他全面虧損，已扣除稅項 | (8,208) | (307,388) |
| 年度全面收益／(虧損)總額 | 5,106 | (628,240) |

第94至162頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於2024年6月30日

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----------------|----|-------------------|--------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 15 | 4,556,235 | 4,923,988 |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 704,300 | 708,775 |
| 使用權資產 | 17 | 2,202,384 | 2,382,218 |
| 無形資產 | 19 | 1,011,973 | 1,017,443 |
| 一間聯營公司權益 | 20 | – | – |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 21 | 151,881 | 163,814 |
| 應收融資租賃 | 22 | 235,848 | 290,613 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 23 | 85,278 | 66,494 |
| 遞延所得稅資產 | 24 | 86,681 | 86,191 |
| | | 9,034,580 | 9,639,536 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 25 | 63,658 | 79,045 |
| 應收賬款 | 26 | 21,303 | 20,750 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 21 | 118,776 | 142,948 |
| 應收融資租賃 | 22 | 89,931 | 75,238 |
| 應收同系附屬公司款項 | 27 | 1,184 | 2,286 |
| 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 | 305,612 | 307,186 |
| 現金及銀行結餘 | 29 | 569,643 | 524,327 |
| | | 1,170,933 | 1,151,780 |
| 總資產 | | 10,205,513 | 10,791,316 |
| 權益及負債 | | | |
| 權益 | | | |
| 股本 | 30 | 168,615 | 168,615 |
| 儲備 | 31 | 3,211,507 | 3,206,401 |
| 總權益 | | 3,380,122 | 3,375,016 |

綜合財務狀況表

於2024年6月30日

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------|----|-------------------|--------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | 32 | 2,212,827 | 2,500,913 |
| 遞延所得稅負債 | 24 | 835,258 | 896,367 |
| | | 3,048,085 | 3,397,280 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 33 | 442,928 | 661,426 |
| 應計款項及其他應付款項 | 33 | 1,080,422 | 1,000,400 |
| 租賃負債 | 32 | 461,283 | 625,597 |
| 合約負債 | 34 | 122,208 | 169,673 |
| 應付同系附屬公司款項 | 27 | 8,097 | 10,404 |
| 應付有關連公司款項 | 27 | 40,614 | 47,976 |
| 應付最終控股公司款項 | 27 | 101,035 | 81,995 |
| 借貸 | 35 | 1,469,297 | 1,412,495 |
| 應付稅項 | | 51,422 | 9,054 |
| | | 3,777,306 | 4,019,020 |
| 總負債 | | 6,825,391 | 7,416,300 |
| 總權益及負債 | | 10,205,513 | 10,791,316 |

第86至162頁的綜合財務報表乃於2024年9月25日經董事會批准，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94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2024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 |
| 截至2024年6月30日止年度 全面收益總額 | - | - | - | - | - | (8,208) | 13,314 | 5,106 |
| 與權益持有者的交易 | | | | | | | | |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | - | 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 |

綜合權益變動表

截至2024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2022年7月1日 | 168,615 | 1,826,646 | 371,034 | 391,588 | 538,264 | 81,011 | 626,098 | 4,003,256 |
| 年度虧損 | - | - | - | - | - | - | (320,852) | (320,852) |
| 其他全面收益 | | | | | | | | |
| 由物業、廠房及設備及使用權資產 | | | | | | | | |
| 重列為投資物業之物業重估 | - | - | 7,809 | - | - | - | - | 7,809 |
| - 其遞延所得稅 | - | - | (1,952) | - | - | - | - | (1,952) |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | - | (313,245) | - | (313,245) |
| 截至2023年6月30日止年度 | | | | | | | | |
| 全面虧損總額 | - | - | 5,857 | - | - | (313,245) | (320,852) | (628,240) |
| 與權益持有者的交易 | | | | | | | | |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | - | 6,592 | - | (6,592) | - |
| 與權益持有者的交易總額 | - | - | - | - | 6,592 | - | (6,592) | - |
| 於2023年6月30日 | 168,615 | 1,826,646 | 376,891 | 391,588 | 544,856 | (232,234) | 298,654 | 3,375,016 |

第94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2024年6月30日止年度

| 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 經營業務的現金流量 | | |
| 除所得稅前利潤／(虧損) | 37,188 | (282,567) |
| 就下列各項作出調整： | | |
| – 財務收入 | (18,010) | (22,983) |
| – 作為出租人的融資租賃利息收入 | (16,444) | (17,625) |
| – 財務成本 | 235,532 | 226,155 |
| – 物業、廠房及設備折舊 | 86,468 | 92,624 |
| – 使用權資產折舊 | 267,386 | 290,032 |
| – 投資物業公平值變動 | 119,286 | 22,527 |
| – 出售物業、廠房及設備虧損，淨額 | 135 | 2,832 |
| – 終止確認使用權資產收益，淨額 | (16,207) | (1,894) |
| – 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額 | (193,967) | (55,826) |
| – 註銷附屬公司之虧損／(收益) | 5,522 | (660) |
| – 物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損 | – | 3,769 |
| – 預付款項、按金及其他應收款項虧損準備撥回 | (1,149) | (5,677) |
| – 終止確認應收融資租賃虧損，淨額 | 13,867 | 9,877 |
| – 應收融資租賃之虧損準備及租賃修訂虧損，淨額 | 4,078 | 954 |
| – 應付賬款及其他應付款項撥回收益 | (44,880) | – |
| – 存貨撇減撥回，淨額 | (419) | (304) |
| – 應收賬款虧損準備／(虧損準備撥回) | 1,830 | (4,265) |
| – 按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損，淨額 | 754 | 4,535 |
| – 出售投資物業收益 | (1,792) | – |
| – 匯兌差額淨額 | 7,616 | 123,341 |
| 營運資金變動前的經營利潤 | 486,794 | 384,845 |
| 下列各項變動： | | |
| 存貨 | 15,544 | 8,551 |
| 應收賬款 | (2,502) | 16,060 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 35,057 | 50,979 |
| 應付賬款 | (177,768) | 133,961 |
| 應計款項及其他應付款項 | 54,795 | 47,155 |
| 合約負債 | (47,058) | (42,506) |
| 同系附屬公司款項淨額 | (1,145) | 4,916 |
| 有關連公司款項淨額 | (8,045) | 31,752 |
| 最終控股公司款項淨額 | (411) | 2,090 |
| 經營所得現金 | 355,261 | 637,803 |
| 已付中國內地稅項 | (38,856) | (34,829) |
| 經營業務所得現金淨額 | 316,405 | 602,974 |

綜合現金流量表

截至2024年6月30日止年度

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------------------------|----|------------------|--------------|
| 投資業務的現金流量 | | | |
| 添置投資物業 | | (6,852) | (5,334) |
| 添置物業、廠房及設備 | | (75,851) | (107,586) |
| 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 | | 66 | 1,667 |
| 存入原到期日為三個月以上的定期存款 | | (15,455) | (162,878) |
| 提取原到期日為三個月以上的定期存款 | | 15,377 | 283,475 |
| 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 | | 87,618 | 65,990 |
| 作為出租人已收融資租賃的利息部分 | | 16,444 | 17,625 |
| 已收利息 | | 7,863 | 30,898 |
| 投資業務所得現金淨額 | | 239,159 | 123,857 |
| 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 | 475,424 | 35,714 |
| 償還銀行借貸 | 37 | (418,008) | (109,917) |
| 作為承租人租賃付款的本金部分 | 37 | (391,613) | (508,696) |
| 作為承租人租賃付款的利息部分 | 37 | (152,225) | (168,496) |
| 已付財務成本 | 37 | (39,962) | (23,658) |
| 融資業務所用現金淨額 | | (506,280) | (775,053) |
| 現金及現金等值物增加／(減少)淨額 | | 49,284 | (48,222) |
| 年初現金及現金等值物 | | 524,327 | 619,595 |
| 匯率變動的影響 | | (3,968) | (47,046) |
| 年終現金及現金等值物 | 29 | 569,643 | 524,327 |

第94至162頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

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2024年9月25日經董事會批准刊發。

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2024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準則編製。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2024年6月30日，本集團流動負債淨額約2,606,373,000港元，乃包括短期銀行借貸約756,297,000港元及其最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)提供的股東貸款713,000,000港元。

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

本集團之新世界發展提供的股東貸款將於2024年6月30日起的未來12個月內到期。新世界發展已確認有意在股東貸款到期後再續期12個月，並繼續擔任本集團銀行借貸的擔保人。

2 重要會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

此外，於截至2024年6月30日止年度，本集團已成功將其短期銀行借貸再續期12個月，並將於2024年6月30日起的未來12個月內到期。於2024年6月30日，計入流動負債中的短期銀行借貸約699,498,000港元由新世界發展提供擔保。

董事在就新世界發展繼續提供股東貸款並擔任本集團銀行借貸擔保人的能力以及新世界發展遵守銀行要求的情況向新世界發展的董事進行了一切必要的詢問後，相信新世界發展有能力向本集團提供股東貸款，並鑒於本集團短期銀行借貸成功續期的往績記錄及新世界發展提供的持續擔保，相信短期銀行借貸可於到期時續期。

董事認為，經計及本集團營運所產生的預期現金流量；銀行貸款額度的可用性和股東貸款在需要時成功續期，本集團將有足夠的資源在可預見的未來繼續經營，及在自2024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) 採納新準則及準則的修訂

於本年度，本集團已採納下列須於截至2024年6月30日止財政年度強制生效的新準則及準則的修訂：

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| 香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號的修訂 | 保險合約 |
| 香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號的修訂 | 會計政策披露 |
| 香港會計準則第8號的修訂 | 會計估計之定義 |
| 香港會計準則第12號的修訂 | 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號的修訂 | 國際租稅變革 — 支柱二規則範本 |

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

採納香港會計準則第12號的修訂—與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項要求本集團確認所有與租賃相關的遞延稅項的暫時性差異。追溯應用自2022年7月1日起開始，主要影響附註24中抵銷的遞延所得稅資產及負債組成部分的披露，但不影響於2022年7月1日及2023年6月30日的綜合財務狀況表中呈列的整體遞延所得稅餘額，因相關遞延稅項餘額符合香港會計準則第12號規定的抵銷資格。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋強制於2024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 |
| 香港會計準則第21號的修訂 | 缺乏可兌換性 |
| 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 |
| 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或合營企業之間的資產出售 或注資 |
| 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 |
| 香港財務報告準則修訂 | 香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷 |
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表列報及披露 |
| 香港財務報告準則第19號 | 非公共受托責任附屬公司：披露 |

本集團已開始評估該等新訂準則、準則的修訂及詮釋的影響，其中若干修訂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。

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。

(ii) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。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 重要會計政策概要(續)

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，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。

2.6 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。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。

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(續)

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。

有關分類取決於實體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。

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。

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)

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。

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

資產為收取合約現金流量而持有，而該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。其後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，淨額」，如適用。

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 重要會計政策概要(續)

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)。

2.13 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 重要會計政策概要 (續)

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。

(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。

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 (續)

以公平值計量的投資性房地產所產生的遞延所得稅

根據一項可被推翻的假設，使用香港會計準則第40號的公平值模式計量的投資物業的賬面值將透過出售全部收回。如果投資物業是可折舊的，而持有其的商業模式的目標是隨著時間的推移而非透過出售來消耗投資物業所體現的幾乎所有經濟利益，則該假設將被推翻。

(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)。

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。

(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。

2 重要會計政策概要 (續)

2.17 僱員福利 (續)

(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) 當實體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。

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 重要會計政策概要(續)

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。

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。

2 重要會計政策概要 (續)

2.19 收益及收入確認 (續)

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。根據本集團過往沒收顧客預付儲值卡的經驗，於預付儲值卡到期後，相應的預收款項一般確認為收入。

2.20 政府補助金

政府補助金於獲取補助金且所有相關條件達成時，按公平值確認。所收取的政府補助金不擬補助本集團任何特定成本並於綜合收益表內「其他收入」中確認。

2.21 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

本集團每個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或資本化為合資格資產成本，如適用。

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本集團實體（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

2 重要會計政策概要(續)

2.21 外幣換算(續)

(iii) 集團公司(續)

(c) 所有由此產生的貨幣匯兌差額於其他全面收益內確認。

本集團選擇在出售其附屬公司時，將附屬公司的財務報表從其功能貨幣換算為呈報貨幣所產生的貨幣匯兌差額重分類至損益。

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。

2.22 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：

- 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。

2 重要會計政策概要 (續)

2.22 租賃 (續)

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。

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2024年6月30日，倘港元及美元兌人民幣的匯率升值／貶值5%（2023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77,575,000港元（2023年：年度除所得稅前虧損將增加／減少74,715,000港元），主要由於換算功能貨幣為人民幣的本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3%(2023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2024年6月30日止年度，已撥備應收融資租賃之虧損準備634,000港元(2023年：1,435,000港元)。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

於2024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 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 合計 |
|----------------|-------|--------|--------|---------|----------|----------|-------------------------|------------|--------|
| | 0-30日 | 31-60日 | 61-90日 | 91-120日 | 121-180日 | 181-365日 | 逾期 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 |

| | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 逾期 | 合計 |
|----------------|-------|--------|--------|---------|----------|----------|-------------------------|------------|--------|
| | 0-30日 | 31-60日 | 61-90日 | 91-120日 | 121-180日 | 181-365日 | 逾期 一年以上 但五年 以內 | 逾期 五年以上 | |
| 於2023年6月30日 | | | | | | | | | |
| 預期損失率 | 4% | 8% | 39% | 31% | 30% | 86% | 95% | 80% | |
| 賬面總額-應收賬款(千港元) | 3,950 | 875 | 756 | 926 | 1,383 | 2,198 | 3,922 | - | 14,010 |
| 虧損準備(千港元) | 138 | 71 | 299 | 285 | 410 | 1,885 | 3,711 | - | 6,799 |

估值技術或重大假設於年內概無重大變動。

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2024年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產約2,606,373,000港元(2023年：2,867,240,000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 千港元 | 一年以上 但五年 以內 千港元 | 五年以上 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 | 1,656,839 | 1,348,151 |

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 合約現金 流量總額 千港元 | 一年內或 按要 求 千港元 | 一年以上 但五年 以內 千港元 | 五年以上 千港元 |
|-------------|------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|-------------|
| 於2023年6月30日 | | | | | |
| 應付賬款 | 661,426 | 661,426 | 661,426 | – | – |
| 其他應付款項 | 739,110 | 739,110 | 739,110 | – | – |
| 應付同系附屬公司款項 | 10,404 | 10,404 | 10,404 | – | – |
| 應付有關連公司款項 | 47,976 | 47,976 | 47,976 | – | – |
| 應付最終控股公司款項 | 81,995 | 81,995 | 81,995 | – | – |
| 借貸 | 1,412,495 | 1,468,478 | 1,468,478 | – | – |
| 租賃負債 | 3,126,510 | 4,061,792 | 657,134 | 1,823,382 | 1,581,276 |

(d) 利率風險

本集團的利率風險來自借貸。按浮動利率獲取的借貸約1,413,000,000港元(2023年：1,413,000,000港元)使本集團承受現金流量利率風險。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2024年6月30日，倘按浮動利率，借貸的利率增加／減少100(2023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14,130,000港元(2023年：年度除所得稅前虧損將增加／減少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。

3.2 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。

3 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理(續)

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2024年及2023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)。

本集團金融工具之賬面值如下：

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

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2024年6月30日 | | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | - | - | 85,278 | 85,278 |
| | 第一級 千港元 | 第二級 千港元 | 第三級 千港元 | 合計 千港元 |
| 於2023年6月30日 | | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | - | - | 66,494 | 66,494 |

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及近期可比交易價格(如有)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。

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

下表呈列截至2024年6月30日止年度第三級金融工具內按公平值計入損益之金融資產的變動：

| | 按公平值 計入損益之 金融資產 千港元 |
|-------------|------------------------------|
| 於2023年7月1日 | 66,494 |
| 添置 | 20,104 |
| 公平值虧損 | (754) |
| 匯兌差額 | (566) |
| 於2024年6月30日 | 85,278 |
| 於2022年7月1日 | 78,000 |
| 公平值虧損 | (4,535) |
| 匯兌差額 | (6,971) |
| 於2023年6月30日 | 66,494 |

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

在中國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

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------------|------------------|--------------|
| 專櫃銷售佣金收入 | 435,932 | 479,918 |
| 貨品銷售 – 自營銷售 | 322,103 | 402,350 |
| 客戶合約收益 | 758,035 | 882,268 |
| 租金收入 | 584,977 | 583,840 |
| 作為出租人的融資租賃利息收入 | 16,444 | 17,625 |
| | 1,359,456 | 1,483,733 |

專櫃銷售收入分析如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 專櫃銷售所得款項 | 3,090,527 | 3,618,718 |
| 專櫃銷售佣金收入 | 435,932 | 479,918 |

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，淨額、投資物業公平值變動及未分配企業開支淨額的影響。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。

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 |

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2023年6月30日止年度 | | | |
| 分部收益 | 1,280,535 | 203,198 | 1,483,733 |
| 分部經營業績 | (18,724) | 77,690 | 58,966 |
| 其他收益，淨額 | 38,893 | 2,055 | 40,948 |
| 投資物業公平值變動 | - | (22,527) | (22,527) |
| 未分配企業開支，淨額 | | | (156,782) |
| 經營虧損 | | | (79,395) |
| 財務收入 | | | 22,983 |
| 財務成本 | | | (226,155) |
| 財務成本，淨額 | | | (203,172) |
| 除所得稅前虧損 | | | (282,567) |
| 所得稅支出 | | | (38,285) |
| 年度虧損 | | | (320,852) |

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／ (虧損準備撥回) | 754 | (73) | 681 |
| 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註7(ii)) | (193,967) | - | (193,967) |
| 終止確認使用權資產收益，淨額(附註7(iii)) | (16,207) | - | (16,207) |
| 應收融資租賃之虧損準備、終止確認及 租賃修訂虧損，淨額 | 16,369 | 1,576 | 17,945 |

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2023年6月30日 | | | |
| 分部資產 | 5,314,558 | 5,318,286 | 10,632,844 |
| 遞延所得稅資產 | 85,694 | 497 | 86,191 |
| 未分配企業資產： | | | |
| 現金及銀行結餘 | | | 5,528 |
| 其他 | | | 66,753 |
| 總資產 | | | 10,791,316 |
| 截至2023年6月30日止年度 | | | |
| 非流動資產添置(附註) | 107,947 | 6,068 | 114,015 |
| 折舊 | 381,327 | 1,329 | 382,656 |
| 物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損 | 3,769 | – | 3,769 |
| 應收賬款及其他應收款項(虧損準備撥回)／ | | | |
| 虧損準備，淨額 | (17,576) | 7,634 | (9,942) |
| 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註7(ii)) | (55,826) | – | (55,826) |
| 終止確認使用權資產收益，淨額(附註7(iii)) | (1,894) | – | (1,894) |
| 應收融資租賃之虧損準備、終止確認及 | | | |
| 租賃修訂虧損／(收益)，淨額 | 12,883 | (2,052) | 10,831 |

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。

財務報表附註

6 其他收入

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------------|----------------|--------------|
| 來自供應商、專櫃及租戶的收入 | | |
| – 行政及管理費 | 185,193 | 186,637 |
| – 信用卡手續費 | 34,179 | 37,442 |
| – 宣傳及相關費用 | 30,523 | 24,184 |
| 停車場收入 | 9,123 | 6,703 |
| 政府補助金 | 7,763 | 8,601 |
| 雜項 | 66,726 | 28,369 |
| | 333,507 | 291,936 |

7 其他收益，淨額

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| 註銷附屬公司(虧損)/收益 | (5,522) | 660 |
| 按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損，淨額 | (754) | (4,535) |
| 物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註(i) & 18) | – | (3,769) |
| 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii)) | 193,967 | 55,826 |
| 出售物業、廠房及設備虧損，淨額 | (135) | (2,832) |
| 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(iii)) | 16,207 | 1,894 |
| 終止確認應收融資租賃虧損，淨額 | (13,867) | (9,877) |
| 應收融資租賃之虧損準備及租賃修訂虧損，淨額 | (4,078) | (954) |
| | 187,610 | 36,413 |

附註：

- (i) 截至2023年6月30日止年度的減值虧損乃反映管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出的評估，對主要兩家百貨店的最新計劃而作出。
- (ii) 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額乃因若干百貨店縮減規模或關閉所致。
- (iii) 終止確認使用權資產收益，淨額由分租予租戶開始時被確認，並按應收融資租賃入賬。

財務報表附註

8 其他經營開支，淨額

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------------|----------------|--------------|
| 物業管理及相關費用 | 122,765 | 135,879 |
| 電費及水費 | 86,775 | 85,374 |
| 銷售、宣傳、廣告及相關費用 | 36,552 | 41,820 |
| 核數師酬金 | | |
| – 審核服務 | 3,976 | 3,900 |
| – 非審核服務 | 794 | 975 |
| 匯兌虧損淨額 | 8,988 | 129,168 |
| 其他稅項支出 | 91,145 | 99,599 |
| 應收賬款虧損準備／(虧損準備撥回) | 1,830 | (4,265) |
| 其他應收款項虧損準備撥回 | (1,149) | (5,677) |
| 賠償開支(附註(i)) | 17,451 | 63,839 |
| 其他(附註(ii)) | 63,219 | 64,388 |
| | 432,346 | 615,000 |

附註：

- (i) 截至2023年6月30日止年度的賠償開支主要指對與若干百貨店關閉有關的受影響各方之賠償款項。
- (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

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 銀行存款利息收入 | (18,010) | (22,983) |
| 銀行貸款利息開支 | 41,135 | 28,207 |
| 股東貸款利息開支 | 42,172 | 29,452 |
| 租賃負債利息開支 | 152,225 | 168,496 |
| | 235,532 | 226,155 |
| | 217,522 | 203,172 |

財務報表附註

10 僱員福利開支

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 工資、薪金及其他福利 | 309,994 | 361,430 |
| 退休福利成本 – 界定供款計劃 | 32,223 | 47,262 |
| | 342,217 | 408,692 |

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2024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、 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 | |
| 非執行董事 | | | | |
| 鄭志剛博士 | 100 | - | - | 100 |
| 趙慧嫻女士 | 100 | - | - | 100 |
| 執行董事 | | | | |
| 張輝熱先生(附註(iii)) | 150 | 3,128 | 264 | 3,542 |
| 謝惠芳女士(附註(iv)) | 150 | 5,901 | 33 | 6,084 |
| 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 |

11 董事福利及利益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至2023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、 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 | |
| 非執行董事 | | | | |
| 鄭志剛博士 | 100 | – | – | 100 |
| 趙慧嫻女士 | 100 | – | – | 100 |
| 執行董事 | | | | |
| 張輝熱先生(附註(iii)) | 150 | 9,515 | 876 | 10,541 |
| 謝惠芳女士(附註(iv)) | 150 | 5,421 | 32 | 5,603 |
| 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 | 33 | – | – | 33 |
| | 1,333 | 14,936 | 908 | 17,177 |

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、退休福利計劃的僱主供款及其他津貼。
- (iii) 張輝熱先生自2023年7月1日起辭任聯席首席執行官，並留任為執行董事。
- (iv) 謝惠芳女士自2023年7月1日起調任為首席執行官，並留任為執行董事。
- (v) 截至2024年及2023年6月30日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

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2024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董事(2023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(2023年：三位)個別人士的酬金如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利 | 5,450 | 5,762 |
| 酌情花紅 | 692 | 751 |
| 退休福利成本 – 界定供款計劃 | 120 | 117 |
| | 6,262 | 6,630 |

酬金範圍如下：

| | 人數 | |
|-------------------------|-------|-------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 酬金範圍 | | |
| 1,500,001港元–2,000,000港元 | 1 | – |
| 2,000,001港元–2,500,000港元 | 2 | 3 |
| | 3 | 3 |

12 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 當期所得稅 | | |
| – 中國內地稅項 | 84,037 | 33,993 |
| – 過往年度(超額撥備)/撥備不足 | (2,303) | 544 |
| 遞延所得稅(附註24) | | |
| – 其他暫時差額 | (57,860) | 3,748 |
| | 23,874 | 38,285 |

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現行稅率計提稅項撥備。本集團於截至2024年及2023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(2023年：25%)繳納企業所得稅。

本集團除所得稅前利潤/(虧損)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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 除所得稅前利潤/(虧損) | 37,188 | (282,567) |
| 按適用稅率計算的稅項 | 9,297 | (70,642) |
| 不可扣稅的開支 | 28,251 | 66,491 |
| 毋須課稅的收入 | (9,054) | (15,078) |
| 使用早前未確認稅項虧損及其他暫時差額 | (55,819) | (2,869) |
| 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 | 45,893 | 59,839 |
| 過往年度(超額撥備)/撥備不足 | (2,303) | 544 |
| 所得稅支出 | 23,874 | 38,285 |
| | | |
| | 2024年 | 2023年 |
| 國內適用稅率 | 25% | 25% |

13 股息

董事決議不建議派發截至2024年6月30日止年度之末期股息(2023年：零)。

14 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)以本公司股東應佔利潤／(虧損)除以年內已發行普通股加權平均數計算。

| | 2024年 | 2023年 |
|---------------------|-----------|-----------|
| 本公司股東應佔利潤／(虧損)(千港元) | 13,314 | (320,852) |
| 已發行普通股加權平均數(以千股計) | 1,686,145 | 1,686,145 |
| 每股基本盈利／(虧損)(每股港元) | 0.008 | (0.190) |

(b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2024年及2023年6月30日止年度每股攤薄盈利／(虧損)相等於每股基本盈利／(虧損)。

15 投資物業

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 於年初 | 4,923,988 | 5,396,060 |
| 匯兌差額 | (22,764) | (435,956) |
| 添置 | 8,401 | 5,942 |
| 出售 | (228,261) | (17,973) |
| 轉撥自物業、廠房及設備 | – | 8,656 |
| 轉撥自使用權資產 | – | 11,426 |
| 重新分類至應收融資租賃 | (5,843) | (21,640) |
| 於綜合收益表扣除的公平值變動 | (119,286) | (22,527) |
| 於年終 | 4,556,235 | 4,923,988 |

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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 於轉撥日期的賬面淨值： | | |
| – 物業、廠房及設備(附註16) | – | 5,876 |
| – 使用權資產(附註17) | – | 6,397 |
| 於其他全面收益確認的重估收益 | – | 7,809 |
| | – | 20,082 |
| 代表轉撥自以下項目的投資物業公平值： | | |
| – 物業、廠房及設備 | – | 8,656 |
| – 使用權資產 | – | 11,426 |
| | – | 20,082 |

就投資物業於綜合收益表確認的金額如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 租金收入 | 208,544 | 203,198 |
| 產生租金收入的物業之直接經營開支 | (88,666) | (123,453) |
| | 119,878 | 79,745 |

本集團的估值流程

投資物業於2024年6月30日及2023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% |

於2023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3.9港元至14.8港元 | 5.0%至5.8% |
| 位於二線城市 | 每天每平方米3.8港元至7.5港元 | 6.0%至7.0% |

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2024年6月30日，倘投資物業的市值增加／減少1%(2023年：1%)而所有其他變數保持不變，本集團投資物業的公平值將增加／減少約45,562,000港元(2023年：49,240,000港元)。

財務報表附註

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 | - | (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 |
| 出售時撥回 | - | (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 |

財務報表附註

16 物業、廠房及設備(續)

| | 樓宇 | 廠房及 機器 | 汽車 | 租賃物業 裝修 | 傢俬及 裝置 | 辦公室 設備 | 電腦 | 在建工程 | 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 | 千港元 |
| 成本 | | | | | | | | | |
| 於2022年7月1日 | 626,062 | 55,123 | 6,492 | 1,737,078 | 24,156 | 9,923 | 185,879 | 21,713 | 2,666,426 |
| 匯兌差額 | (50,369) | (4,369) | (481) | (132,738) | (1,741) | (761) | (14,464) | (2,032) | (206,955) |
| 添置 | - | 323 | 396 | 85,364 | 181 | 98 | 12,774 | 6,398 | 105,534 |
| 出售 | - | (2,656) | (1,437) | (270,578) | (5,206) | (1,108) | (26,821) | - | (307,806) |
| 重新分類 | - | - | - | 123 | - | - | - | (123) | - |
| 轉撥至投資物業 | (9,082) | - | - | (2,374) | - | - | - | - | (11,456) |
| 於2023年6月30日 | 566,611 | 48,421 | 4,970 | 1,416,875 | 17,390 | 8,152 | 157,368 | 25,956 | 2,245,743 |
| 累計折舊及減值 | | | | | | | | | |
| 於2022年7月1日 | 130,038 | 53,767 | 5,683 | 1,510,836 | 21,864 | 9,394 | 165,823 | - | 1,897,405 |
| 匯兌差額 | (11,095) | (4,484) | (409) | (114,731) | (1,750) | (727) | (12,716) | - | (145,912) |
| 年內折舊 | 17,116 | 474 | 234 | 66,607 | 680 | 189 | 7,324 | - | 92,624 |
| 出售時撥回 | - | (2,437) | (1,437) | (266,620) | (5,018) | (1,106) | (26,689) | - | (303,307) |
| 減值 | - | - | - | 1,128 | 194 | 119 | 297 | - | 1,738 |
| 轉撥至投資物業 | (4,365) | - | - | (1,215) | - | - | - | - | (5,580) |
| 於2023年6月30日 | 131,694 | 47,320 | 4,071 | 1,196,005 | 15,970 | 7,869 | 134,039 | - | 1,536,968 |
| 賬面淨值 | | | | | | | | | |
| 於2023年6月30日 | 434,917 | 1,101 | 899 | 220,870 | 1,420 | 283 | 23,329 | 25,956 | 708,775 |

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2023年7月1日 | 627,256 | 1,754,962 | 2,382,218 |
| 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 |
| 匯兌差額 | (3,118) | (7,875) | (10,993) |
| 於2024年6月30日 | 600,508 | 1,601,876 | 2,202,384 |

| | 預付 租賃土地 千港元 | 樓宇、廠房及 機器及其他 千港元 | 合計 千港元 |
|-------------|-------------------|------------------------|-----------|
| 於2022年7月1日 | 715,007 | 2,320,588 | 3,035,595 |
| 添置 | - | 1,482 | 1,482 |
| 租賃修訂 | - | (109,006) | (109,006) |
| 終止確認 | - | (71,530) | (71,530) |
| 折舊 | (24,726) | (265,306) | (290,032) |
| 轉撥自應收融資租賃 | - | 51,860 | 51,860 |
| 轉撥至投資物業 | (6,397) | - | (6,397) |
| 年內減值 | - | (2,031) | (2,031) |
| 匯兌差額 | (56,628) | (171,095) | (227,723) |
| 於2023年6月30日 | 627,256 | 1,754,962 | 2,382,218 |

17 使用權資產 (續)

本集團租賃多項物業。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。

不計入租賃負債的可變動租賃付款相關的開支為71,664,000港元(2023年：74,293,000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。

租賃總現金流出為620,349,000港元(2023年：755,218,000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，現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本與使用價值計算的較高者而釐定。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額按以下釐定：

- (i) 通過以租賃期的財務估算及平均稅前貼現率35.4%(2023年：16.9%)或相等於稅後貼現率11.4%(2023年：12.4%)為基礎之現金流量預測；或
- (ii) 參考於2024年6月30日由獨立專業估值師對相應物業的估值。

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(介乎-22%至5%(2023年：0%至29%))、平均毛利率(介乎8%至13%(2023年：8%至15%))及貼現率，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。

18 物業、廠房及設備及使用權資產減值測試(續)

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於2024年及2023年6月30日的資本化比率、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2024年6月30日止年度，未有確認減值虧損。截至2023年6月30日止年度，確認減值虧損約3,769,000港元。物業、廠房及設備及使用權資產進行了減值撥備，以反映管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景之評估的百貨店最新計劃。截至2023年6月30日止年度確認的減值虧損乃是現金產生單位的物業、廠房及設備及使用權資產的賬面金額與其估計可收回金額之間的差額。

倘年度總收入較管理層作出的當期估計低15% (2023年：15%)，則將會產生減值虧損約33,362,000港元 (2023年：額外減值虧損約48,700,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1% (2023年：1%)，則將會產生減值虧損約4,217,000港元 (2023年：額外減值虧損約2,479,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5% (2023年：0.5%)，對綜合財務報表並無重大不利影響 (2023年：無重大不利影響)。

倘相應物業的價值減少1% (2023年：1%) 而所有其他變數保持不變，對綜合財務報表並無重大不利影響 (2023年：無重大不利影響)。

財務報表附註

19 無形資產

| | 商譽 千港元 |
|-------------|-----------|
| 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 |
| 成本 | |
| 於2022年7月1日 | 2,206,723 |
| 匯兌差額 | (178,923) |
| 於2023年6月30日 | 2,027,800 |
| 累計減值 | |
| 於2022年7月1日 | 1,099,505 |
| 匯兌差額 | (89,148) |
| 於2023年6月30日 | 1,010,357 |
| 賬面淨值 | |
| 於2023年6月30日 | 1,017,443 |

商譽減值測試

商譽分配至本集團的已識別現金產生單位。以下為商譽分配至擁有重大商譽金額的各個現金產生單位的概要：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 上海五角場店 | 417,417 | 419,674 |
| 上海陝西路店 | 230,486 | 231,731 |
| 北京崇文店 | 223,136 | 224,342 |
| 重慶店 | 67,264 | 67,628 |
| 上海浦建店 | 53,249 | 53,537 |

19 無形資產 (續)

於2024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781,487,000港元(2023年：785,712,000港元)及約為230,486,000港元(2023年：231,731,000港元)。為進行減值測試，各個現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本及使用價值計算的較高者而釐定。百貨業務的現金產生單位及物業投資業務的現金產生單位的可收回金額乃分別採用貼現現金流量預測及相應物業的公平值計量。

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增長率來推算(如適用)。

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2024年及2023年6月30日的資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。估值採納的資本化比率來自租賃／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。

基於以公平值減處置費用計算之現金流量預測，其採用的主要假設(如適用)，包括平均年度總收入增長率(介乎3%至26%(2023年：5%至24%))及平均毛利率(介乎13%至15%(2023年：13%至15%))，乃經考慮各個現金產生單位有關業務的內外因素後釐定及符合業務預期，以及貼現率(14.5%(2023年：12.4%))乃稅後及反映對相關業務有關的特有風險。

截至2024年及2023年6月30日止年度，沒有確認商譽減值虧損。

倘年度總收入較管理層作出的當期估計低15%(2023年：15%)，則將會產生減值虧損約342,775,000港元(2023年：413,053,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2023年：1%)，則將會產生減值虧損約29,066,000港元(2023年：64,586,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2023年：0.5%)，則將會產生減值虧損約2,131,000港元(2023年：47,339,000港元)。

倘商譽分配至物業投資業務的現金產生單位的相應物業公平值減少1%(2023年：1%)而所有其他變數保持不變，對綜合財務報表並無重大不利影響(2023年：無重大不利影響)。

財務報表附註

20 一間聯營公司權益

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 本集團應佔資產淨值，非上市 | - | - |

概無聯營公司對本集團而言屬個別重大。本集團應佔一間聯營公司的業績如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 截至6月30日止年度 年度虧損 | - | - |

本集團應佔一間聯營公司的收益、業績、資產及負債如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 收益 | - | - |
| 年度虧損 | - | - |
| 非流動資產 | 48 | 49 |
| 流動資產 | 441 | 443 |
| 流動負債 | (225) | (226) |
| 資產淨值 | 264 | 266 |

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 一間聯營公司權益的減值 | (264) | (266) |

20 一間聯營公司權益(續)

聯營公司詳情如下：

| 名稱 | 成立地點 | 主要業務 | 註冊資本 | 應佔權益(%) | |
|------------|------|------|-------------------|---------|-------|
| | | | | 2024年 | 2023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

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------------|--------------|--------------|
| 預付租金及租金按金 | 130,697 | 132,646 |
| 其他可收回稅項 | 24,627 | 55,729 |
| 預付開支 | 25,782 | 24,916 |
| 其他 | 89,551 | 93,471 |
| 減：非流動預付款項、按金及其他應收款項 | (151,881) | (163,814) |
| 流動預付款項、按金及其他應收款項 | 118,776 | 142,948 |

結餘主要以人民幣計值。

於2024年6月30日，預付開支包括與有關連公司之保險開支約152,000港元。於2023年6月30日，預付開支包括與同系附屬公司及有關連公司之保險開支分別約40,000港元及95,000港元。

財務報表附註

22 應收融資租賃

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 應收融資租賃 | 329,688 | 373,530 |
| 未擔保剩餘價值 | 25,526 | 31,000 |
| 融資租賃投資總額 | 355,214 | 404,530 |
| 減：未賺取財務收入 | (27,442) | (37,306) |
| 融資租賃投資淨額 | 327,772 | 367,224 |
| 減：累計減值準備 | (1,993) | (1,373) |
| 應收融資租賃 – 淨額 | 325,779 | 365,851 |
| 其中包括： | | |
| 流動應收融資租賃 | 89,931 | 75,238 |
| 非流動應收融資租賃 | 235,848 | 290,613 |
| | 325,779 | 365,851 |

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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 融資租賃投資總額 | | |
| 一年內 | 104,564 | 91,201 |
| 第二年至五年內 | 215,286 | 258,653 |
| 第五年後 | 35,364 | 54,676 |
| | 355,214 | 404,530 |

23 按公平值計入損益之金融資產

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------------|--------------|--------------|
| 非上市股票，按公平值計入 | 85,278 | 66,494 |

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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----|---------------|--------------|
| 港元 | 20,000 | - |
| 美元 | 65,278 | 66,494 |
| | 85,278 | 66,494 |

24 遞延所得稅

當可合法強制執行的權利將當期稅項資產抵銷當期稅項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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------|------------------|--------------|
| 遞延所得稅資產 | 86,681 | 86,191 |
| 遞延所得稅負債 | (835,258) | (896,367) |
| | (748,577) | (810,176) |

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------------|------------------|--------------|
| 於年初 | (810,176) | (875,726) |
| 匯兌差額 | 3,739 | 71,250 |
| 於權益直接扣除的稅項 | - | (1,952) |
| 於綜合收益表計入／(扣除)(附註12) | 57,860 | (3,748) |
| 於年終 | (748,577) | (810,176) |

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2023年7月1日 | | | | | |
| 如此前報告 | 9,199 | 8,075 | 107 | 95,472 | 112,853 |
| 香港會計準則第12號修訂的影響 | - | - | - | 527,570 | 527,570 |
| 經重列 | 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 |
| 於2022年7月1日 | | | | | |
| 如此前報告 | 19,135 | 9,037 | 1,264 | 101,526 | 130,962 |
| 香港會計準則第12號修訂的影響 | - | - | - | 684,825 | 684,825 |
| 經重列 | 19,135 | 9,037 | 1,264 | 786,351 | 815,787 |
| 匯兌差額 | (1,172) | (4,999) | (55) | (59,259) | (65,485) |
| 於綜合收益表(扣除)/計入 | (8,764) | 4,037 | (1,102) | (104,050) | (109,879) |
| 於2023年6月30日 | 9,199 | 8,075 | 107 | 623,042 | 640,423 |

財務報表附註

24 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

| | 稅項折舊 千港元 | 業務合併的 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 | 合計 千港元 |
|---------------------|-------------|-----------------------|-------------|------------------|-----------|-----------|
| 於2023年7月1日 | | | | | | |
| 如此前報告 | 262,081 | 540,294 | 108,129 | - | 12,525 | 923,029 |
| 香港會計準則第12號 修訂的影響 | - | - | - | 527,570 | - | 527,570 |
| 經重列 | 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 |
| 於2022年7月1日 | | | | | | |
| 如此前報告 | 274,182 | 589,924 | 117,594 | - | 24,988 | 1,006,688 |
| 香港會計準則第12號 修訂的影響 | - | - | - | 684,825 | - | 684,825 |
| 經重列 | 274,182 | 589,924 | 117,594 | 684,825 | 24,988 | 1,691,513 |
| 匯兌差額 | (22,689) | (47,749) | (9,538) | (50,928) | (5,831) | (136,735) |
| 於權益直接扣除的稅項 | - | - | 1,952 | - | - | 1,952 |
| 於綜合收益表扣除/(計入) | 10,588 | (1,881) | (1,879) | (106,327) | (6,632) | (106,131) |
| 於2023年6月30日 | 262,081 | 540,294 | 108,129 | 527,570 | 12,525 | 1,450,599 |

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2024年6月30日，由於董事考慮到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273,118,000港元(2023年：286,255,000港元)。

財務報表附註

24 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，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1,072,835,000港元(2023年：1,219,032,000港元)而確認遞延所得稅資產約268,209,000港元(2023年：304,758,000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2024年及2023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。

25 存貨

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 製成品 | 63,658 | 79,045 |

存貨成本確認為支出，並計入「購買存貨及存貨變動，淨額」，金額約295,708,000港元(2023年：372,500,000港元)，其中包括存貨撇減撥回，淨額約419,000港元(2023年：304,000港元)。

26 應收賬款

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 應收賬款 | 28,963 | 27,549 |
| 減：虧損準備 | (7,660) | (6,799) |
| 應收賬款，淨額 | 21,303 | 20,750 |

本集團授出大多數為期30天內的信貸期。根據發票日期，應收賬款淨額的賬齡分析如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 為期 | | |
| 0-30天 | 17,865 | 15,012 |
| 31-60天 | 815 | 477 |
| 61-90天 | 194 | 64 |
| 90天以上 | 2,429 | 5,197 |
| | 21,303 | 20,750 |

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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 於年初 | 6,799 | 53,619 |
| 匯兌差額 | (47) | (2,404) |
| 年內撥備／(撥回)金額 | 1,830 | (4,265) |
| 年內撤銷金額 | (922) | (40,151) |
| 於年終 | 7,660 | 6,799 |

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2024年及2023年6月30日，同系附屬公司及有關連公司款項的結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

最終控股公司款項的結餘包括金額21,162,000港元(2023年：2,000,000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(2023年：79,995,000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1.45%至3.40%(2023年：1.65%至3.40%)。

財務報表附註

29 現金及銀行結餘

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----------------|----------------|--------------|
| 原到期日為三個月以下的定期存款 | 220 | 109,391 |
| 銀行及手頭現金 | 569,423 | 414,936 |
| | 569,643 | 524,327 |

現金及銀行結餘乃以下列貨幣計值：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----|----------------|--------------|
| 港元 | 4,505 | 11,817 |
| 人民幣 | 564,854 | 512,228 |
| 其他 | 284 | 282 |
| | 569,643 | 524,327 |

原到期日為三個月以下的定期存款的年利率為1.15% (2023年：1.25%至2.10%)。

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2022年7月1日、2023年及2024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2024年及2023年6月30日止年度，購股權並未有授出。

財務報表附註

31 儲備

| | 股份溢價 千港元 | 物業 重估儲備 千港元 | 資本儲備 千港元 | 法定儲備 (附註) 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留盈利 千港元 | 合計 千港元 |
|---|-------------|-------------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|-----------|
| 於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) |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | 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 |
| | | | | | | | |
| | 股份溢價 千港元 | 物業 重估儲備 千港元 | 資本儲備 千港元 | 法定儲備 (附註) 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留盈利 千港元 | 合計 千港元 |
| 於2022年7月1日 | 1,826,646 | 371,034 | 391,588 | 538,264 | 81,011 | 626,098 | 3,834,641 |
| 年度虧損 | - | - | - | - | - | (320,852) | (320,852) |
| 由物業、廠房及設備及使用權 資產重列為投資物業之物業 重估，已扣除稅項 | - | 5,857 | - | - | - | - | 5,857 |
| 匯兌差額 | - | - | - | - | (313,245) | - | (313,245) |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | 6,592 | - | (6,592) | - |
| 於2023年6月30日 | 1,826,646 | 376,891 | 391,588 | 544,856 | (232,234) | 298,654 | 3,206,401 |

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。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。

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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 於年初 | 3,126,510 | 4,124,940 |
| 添置 | – | 1,482 |
| 租賃修訂 | 141,979 | (129,818) |
| 終止確認 | (190,691) | (57,078) |
| 年內租賃付款額 | (543,838) | (677,192) |
| 租賃負債利息開支 | 152,225 | 168,496 |
| 匯兌差額 | (12,075) | (304,320) |
| 於年終 | 2,674,110 | 3,126,510 |
| 其中包括： | | |
| 流動租賃負債 | 461,283 | 625,597 |
| 非流動租賃負債 | 2,212,827 | 2,500,913 |
| | 2,674,110 | 3,126,510 |

租賃負債包括與同系附屬公司及有關連公司之租賃負債約為198,352,000港元（2023年：57,632,000港元）。

33 應付賬款、應計款項及其他應付款項

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 應付賬款 | 442,928 | 661,426 |
| 應計款項及其他應付款項 | 1,080,422 | 1,000,400 |
| | 1,523,350 | 1,661,826 |

財務報表附註

33 應付賬款、應計款項及其他應付款項 (續)

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

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 為期 | | |
| 0-30天 | 363,069 | 418,986 |
| 31-60天 | 47,346 | 135,816 |
| 61-90天 | 8,853 | 22,562 |
| 90天以上 | 23,660 | 84,062 |
| | 442,928 | 661,426 |

應付賬款包括應付有關連公司款項約25,085,000港元(2023年：41,600,000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112,820,000港元(2023年：70,785,000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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----|------------------|--------------|
| 人民幣 | 1,395,353 | 1,583,515 |
| 港元 | 127,997 | 78,311 |
| | 1,523,350 | 1,661,826 |

財務報表附註

33 應付賬款、應計款項及其他應付款項(續)

應計款項及其他應付款項的性質如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 租金應計及應付的款項 | 20,626 | 25,046 |
| 專櫃供應商按金 | 373,124 | 375,457 |
| 應付利息 | 113,430 | 70,933 |
| 就資本開支應付的款項 | 35,289 | 36,639 |
| 就員工成本應計及應付的款項 | 105,185 | 140,763 |
| 增值稅及其他應付稅項 | 46,790 | 32,697 |
| 應付電費及水費 | 9,775 | 10,227 |
| 預收款項 | 146,366 | 87,830 |
| 其他 | 229,837 | 220,808 |
| | 1,080,422 | 1,000,400 |

其他應付款項782,081,000港元(2023年：739,110,000港元)的賬面值與其公平值相若。

34 合約負債

本集團已確認與收益有關的合約負債如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 有關客戶預付款項的合約負債 | 110,456 | 133,130 |
| 有關顧客忠誠計劃的合約負債 | 11,752 | 36,543 |
| | 122,208 | 169,673 |

合約負債乃是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。

財務報表附註

34 合約負債(續)

下表呈列本報告期確認有關結轉合約負債的金額：

| | 2024年 千港元 | 2023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 | 80,830 | 85,713 |

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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----------|----------------|--------------|
| 於年終 | | |
| 預期將於一年內確認 | 59,686 | 84,334 |
| 預期將於一年後確認 | 62,522 | 85,339 |
| | 122,208 | 169,673 |

35 借貸

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------|------------------|--------------|
| 無抵押銀行貸款 | 756,297 | 699,495 |
| 股東貸款 | 713,000 | 713,000 |
| | 1,469,297 | 1,412,495 |

於2024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%(2023年：1.1%)計息，為無抵押及須於一年內償還。

35 借貸(續)

借貸的平均實際利率分析如下：

| | 2024年 | 2023年 |
|-----------|-------|-------|
| 以港元計值之借貸 | 5.77% | 3.93% |
| 以人民幣計值之借貸 | 3.13% | - |

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----|------------------|--------------|
| 港元 | 1,412,498 | 1,412,495 |
| 人民幣 | 56,799 | - |
| | 1,469,297 | 1,412,495 |

計息借貸的合約重訂價格日或到期日(以較早者為準)如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|------|------------------|--------------|
| 六個月內 | 1,469,297 | 1,412,495 |

於2024年6月30日，銀行貸款約699,498,000港元(2023年：699,495,000港元)由最終控股公司新世界發展提供擔保。

於2024年6月30日，本集團有未提現銀行貸款額度及股東貸款合共約296,365,000港元(2023年：未提現股東貸款約17,000,000港元)，按固定或浮動利率計息並於一年內到期。

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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 已訂約但未撥備 | 42,621 | 72,670 |

(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：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 一年內 | 377,952 | 373,514 |
| 第二年至五年內 | 441,750 | 508,392 |
| 第五年後 | 23,482 | 31,143 |
| | 843,184 | 913,049 |

截至2024年6月30日止年度本集團之或然經營租賃租金收入約33,508,000港元(2023年：30,977,000港元)。

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 | 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 |
| | 應付最終控股 公司款項 千港元 | 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2022年7月1日 | 79,873 | 776,544 | 713,000 | 41,957 | 4,124,940 | 5,736,314 |
| 現金流量變動 | | | | | | |
| 提取銀行借貸 | - | 35,714 | - | - | - | 35,714 |
| 償還銀行借貸 | - | (109,917) | - | - | - | (109,917) |
| 支付租賃負債 | - | - | - | - | (677,192) | (677,192) |
| 已付財務成本 | - | (750) | - | (22,908) | - | (23,658) |
| | 79,873 | 701,591 | 713,000 | 19,049 | 3,447,748 | 4,961,261 |
| 其他變動 | | | | | | |
| 添置 | - | - | - | - | 1,482 | 1,482 |
| 經營業務中的來自最終控股 公司款項 | 2,090 | - | - | - | - | 2,090 |
| 匯兌差額 | 32 | (3,005) | - | (4,866) | (304,320) | (312,159) |
| 利息開支 | - | 909 | - | 56,750 | 168,496 | 226,155 |
| 租賃修訂及終止確認 | - | - | - | - | (186,896) | (186,896) |
| 於2023年6月30日 | 81,995 | 699,495 | 713,000 | 70,933 | 3,126,510 | 4,691,933 |

38 有關連人士交易

(a) 與有關連人士的交易

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主要有關連人士交易概要：

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------|--------|------------------|--------------|
| 同系附屬公司 | | | |
| 租金開支 | (i) | (13,877) | (18,646) |
| 樓宇管理開支 | (ii) | (5,272) | (6,075) |
| 租賃負債利息開支 | (iii) | (174) | (89) |
| 保險開支 | (iv) | (33) | (74) |
| 其他服務費用開支 | (v) | (21) | (44) |
| 租金收入 | (viii) | 251 | 162 |
| 添置使用權資產 | (ix) | (682) | - |
| 有關連公司 | | | |
| 租金開支 | (i) | (52,040) | (50,532) |
| 樓宇管理開支 | (ii) | (24,077) | (24,388) |
| 租賃負債利息開支 | (iii) | (12,078) | (3,449) |
| 保險開支 | (iv) | (269) | (179) |
| 其他服務費用開支 | (v) | (7) | (12) |
| 專櫃銷售佣金收入 | (vi) | 30,385 | 35,264 |
| 預付購物卡及購物券回佣 | (vii) | - | 44 |
| 添置使用權資產 | (ix) | (158,466) | - |
| 顧客忠誠計劃服務收入 | (x) | 562 | 519 |
| 顧客忠誠計劃服務支出 | (x) | (2,599) | (5,202) |
| 購置租賃物業裝修 | (xi) | (14,781) | (6,946) |

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) 樓宇管理開支乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業或杜先生控制的公司的成員公司訂立之合約按每月固定金額計算。
- (iii) 與新世界發展之附屬公司／合營企業訂立之租賃協議有關的租賃負債利息開支按相關的增量借款利率計算。
- (iv) 此項乃由新創建集團有限公司的附屬公司或杜先生控制的公司的成員公司所提供的保險服務。
- (v) 此項乃由新世界發展的附屬公司或杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。

38 有關連人士交易 (續)

(a) 與有關連人士的交易 (續)

附註：(續)

- (vi) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (vii) 此項乃周大福珠寶集團就銷售本集團及周大福珠寶集團共同發出的預付購物卡及購物券提供的回佣。
- (viii) 收入乃根據與新世界發展之附屬公司訂立的租賃協議計算。
- (ix) 使用權資產的添置乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業簽訂的相關租賃協議計量。
- (x) 此項乃來自新世界發展的一間合營企業的服務收入／支出。
- (xi) 此項乃就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。

(b) 有關連人士的結餘

有關連人士的結餘詳情已於綜合財務報表附註21、27、32、33及35內披露。

(c) 償還有關連人士之租賃負債

年內償還有關連人士之租賃負債金額約30,552,000港元(2023年：30,006,000港元)。

(d) 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。

財務報表附註

39 本公司財務狀況表

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------|------------------|--------------|
| 資產 | | |
| 非流動資產 | | |
| 於附屬公司的投資 | 1,275,432 | 1,282,338 |
| 流動資產 | | |
| 預付款項及按金 | 254 | 260 |
| 應收附屬公司款項 | 2,014,059 | 2,025,172 |
| 現金及銀行結餘 | 3,988 | 5,528 |
| | 2,018,301 | 2,030,960 |
| 總資產 | 3,293,733 | 3,313,298 |
| 權益及負債 | | |
| 權益 | | |
| 股本 | 168,615 | 168,615 |
| 儲備(附註) | 1,334,361 | 1,437,936 |
| 總權益 | 1,502,976 | 1,606,551 |
| 負債 | | |
| 流動負債 | | |
| 應計款項及其他應付款項 | 8,009 | 6,870 |
| 應付最終母公司款項 | 1,162 | - |
| 應付附屬公司款項 | 1,781,586 | 1,699,877 |
| 總負債 | 1,790,757 | 1,706,747 |
| 總權益及負債 | 3,293,733 | 3,313,298 |

本公司財務狀況表乃於2024年9月25日經董事會批准，並由以下董事代為簽署

張輝熱先生
董事

謝惠芳女士
董事

財務報表附註

39 本公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

| | 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 |
| 於2022年7月1日 | 1,826,646 | 73,486 | 562,733 | (666,992) | 1,795,873 |
| 年度虧損 | - | - | - | (207,633) | (207,633) |
| 匯兌差額 | - | - | (150,304) | - | (150,304) |
| 於2023年6月30日 | 1,826,646 | 73,486 | 412,429 | (874,625) | 1,437,936 |

40 主要附屬公司

本公司於2024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 | - |
| 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 | - |

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 |
| 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 ^a | - | 100 ^a |
| 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 ^a | - | 100 ^a |
| 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 |
| 新世界百貨集團上海匯研百貨有限公司 | 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 |

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豐百貨有限公司 | 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香港聯合交易所有限公司主板上市的公司，為本公司最終控股公司。

五年財務 概要

| | 截至6月30日止年度 | | | | |
|-----------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
| 業績 | | | | | |
| 收益 | 1,359,456 | 1,483,733 | 1,934,557 | 2,245,966 | 2,232,691 |
| 經營利潤／(虧損) | 254,710 | (79,395) | (199,595) | 89,491 | (197,960) |
| 年度利潤／(虧損) | 13,314 | (320,852) | (483,381) | (229,359) | (483,668) |
| | | | | | |
| | 於6月30日 | | | | |
| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 | 2022年 千港元 | 2021年 千港元 | 2020年 千港元 |
| 資產、負債及權益 | | | | | |
| 總資產 | 10,205,513 | 10,791,316 | 12,513,402 | 14,177,638 | 13,119,276 |
| 總負債 | 6,825,391 | 7,416,300 | 8,510,146 | 9,709,311 | 8,909,955 |
| 總權益 | 3,380,122 | 3,375,016 | 4,003,256 | 4,468,327 | 4,209,321 |

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 - 上海天山路店 | 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 | 32,083 | 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 |
| | | 194,109 | | |

風險因素

1. 國內經濟形勢總體延續恢復向好態勢，但也面臨著一些挑戰

- 外部環境不穩定不確定因素增多，加上西方國家對中國遏制方式不斷升級，給國內經濟帶來一定壓力。
- 國內有效需求不足，消費需求有待進一步提升。投資增速亦受到外部環境影響，固定資產投資有所放緩。

2. 疫情後消費品行業復蘇預期與現狀有一定落差

- 疫情後線下客流及消費均有恢復，但仍不及疫情前狀態。
- 線下仍然是重要的消費者觸達、服務場景和管道，但是消費力不足是影響線下業務的首要因素。
- 零售品牌復蘇緩慢，對消費品行業的收益短期提升帶來壓力。

3. 傳統實體零售行業的數位化轉型存在風險

- 數位化轉型可能會顛覆傳統的商業模式，從而導致零售商收入和利潤下降。
- 數位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，降低了利潤。
- 隨著零售商越來越多地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。

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化商業體轉型。
- 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

| | | |
|-----------|---|-----------------------------|
| 董事會 | : | 本公司董事會 |
| 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) |
| 新世界發展 | : | 新世界發展有限公司，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 |
| 新創建 | : | 新創建集團有限公司 |
| 中國 | : | 中華人民共和國 |
| 人民幣 | : | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 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)
馬紹祥先生 GBS JP

非執行董事

趙慧嫻女士

獨立非執行董事

張英潮先生
陳耀棠先生
湯鏗燦先生
余振輝先生
何沛恩女士

公司秘書

陳漢賢先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

律師

安睿順德倫國際律師事務所
胡關李羅律師行
德同國際有限法律責任合夥

股份過戶及登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶及登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

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

總辦事處及香港主要營業地點

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

主要往來銀行

中國建設銀行
恒生銀行
中國工商銀行
瑞穗銀行

股份代號

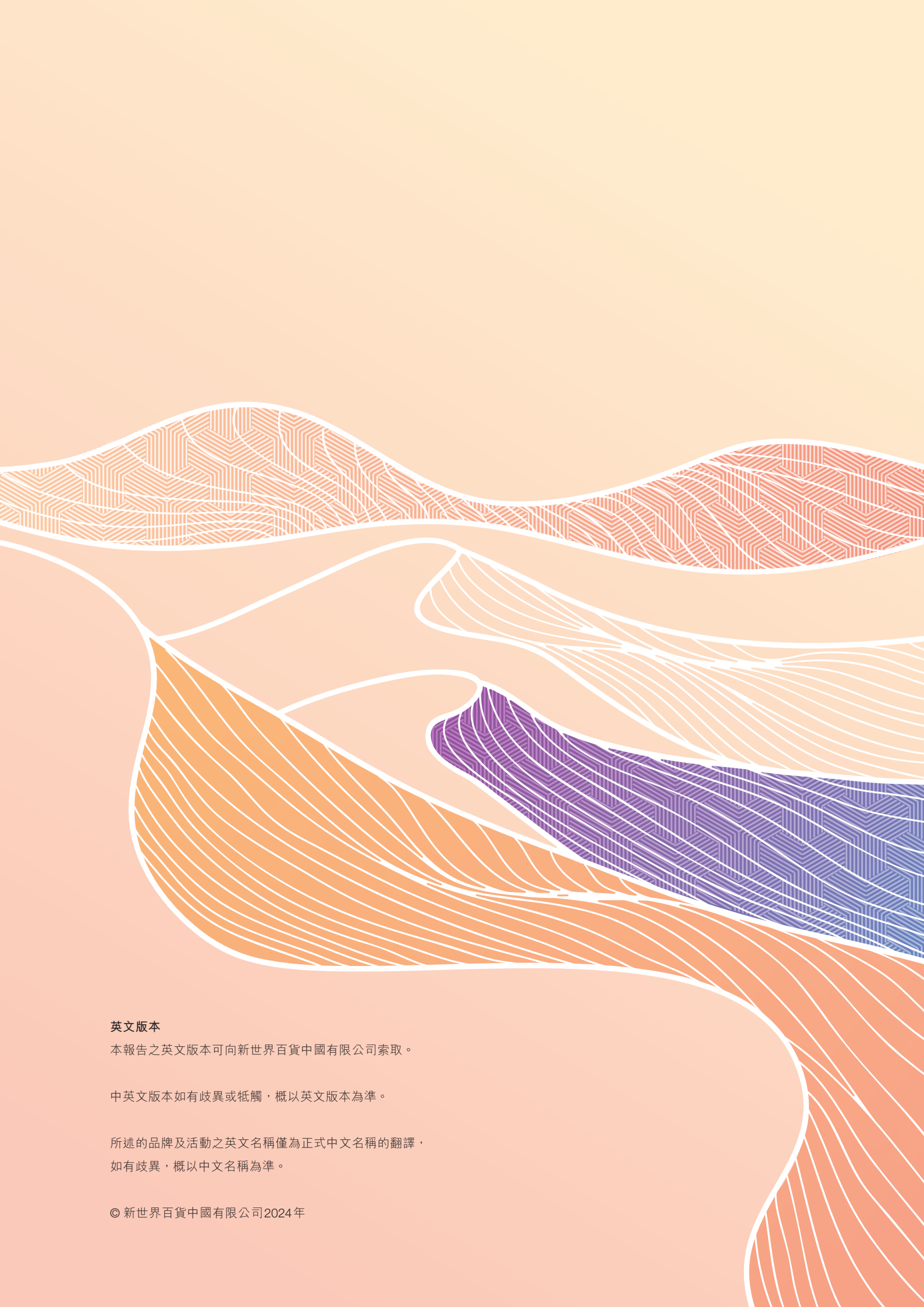
香港聯交所825

投資者資訊

如欲查詢有關本集團的進一步資料，
請聯絡本公司企業事務部，地址為：
香港銅鑼灣
興發街88號7樓全層
電話：(852) 2753 3988
傳真：(852) 2318 0884
電子郵件：shmocad@nwds.com.cn

網址

www.nwds.com.hk



英文版本

本報告之英文版本可向新世界百貨中國有限公司索取。

中英文版本如有歧異或抵觸，概以英文版本為準。

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：825)

香港銅鑼灣興發街 88 號七樓全層
電話：(852) 2753 3988 傳真：(852) 2318 0884
電郵：shmocad@nwds.com.cn
網址：www.nwds.com.hk
微信：nwds-china
微博：e.weibo.com/xinshijiebaihuo



網頁



微信



微博

