



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：825)

中期報告

2025/2026



# 集團 簡介



新世界百貨中國有限公司(「本公司」, 及其附屬公司, 統稱「本集團」, 股份代號: 825) 於1993年成立, 乃新世界發展有限公司(「新世界發展」, 一家香港上市公眾公司及本公司的主要股東, 股份代號: 17) 在中國內地的零售旗艦。於2007年, 本集團在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 主板上市。於2025年12月31日, 新世界發展擁有本集團約為75%的股份。

## 零售網絡

本集團採取「一市多店」及「輻射城市」的發展策略, 有序地在中國內地拓展業務網絡。於2025年12月31日, 本集團擁有「新世界」、「巴黎春天」兩大商業品牌, 佈局中國內地市場21家門店, 總樓面面積概約為89萬平方米, 覆蓋城市包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽及綿陽。

## 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, 統籌管理對應門店的營運, 從而實現門店資源共享, 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。除主營業務外, 本集團同步拓展自營業務, 如LOL (Love • Original • Life) 多元創作空間及「新世界超市」, 以實現差異化經營。

## 人才發展

本集團視員工為寶貴資源, 通過提供不同激勵方案、培訓計劃及發展機會, 提高團隊積極性、創新力和歸屬感, 藉此鼓勵、培育優秀人才, 共同實踐本集團之願景及使命。於2025年12月31日, 本集團共有1,469名僱員。

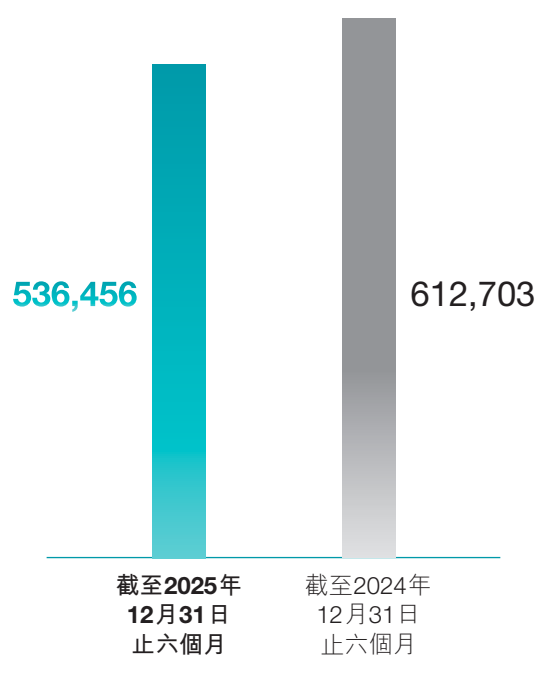
# 目錄

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

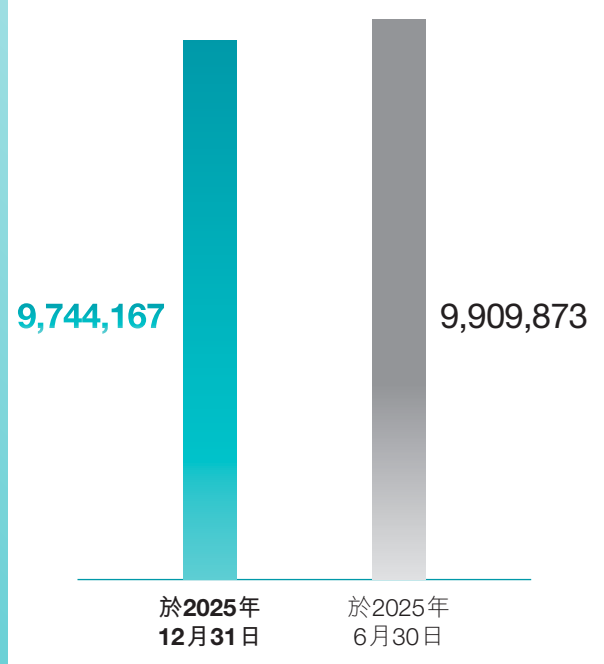


# 財務摘要

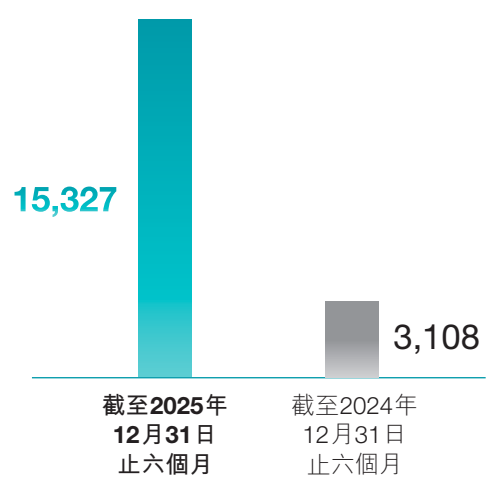
## 收益 (千港元)



## 總資產 (千港元)



## 淨利潤 (千港元)



## 財務摘要

	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>經營業績</b>		
收益	<b>536,456</b>	612,703
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	<b>139,623</b>	178,649
貨品銷售-自營銷售	<b>117,004</b>	131,162
租金收入	<b>273,545</b>	295,893
作為出租人的融資租賃利息收入	<b>6,284</b>	6,999
經營利潤	<b>112,944</b>	114,563
期內利潤	<b>15,327</b>	3,108
	於2025年 12月31日 千港元	於2025年 6月30日 千港元
<b>財務狀況</b>		
總資產	<b>9,744,167</b>	9,909,873
總負債	<b>6,177,534</b>	6,404,124
借貸	<b>1,328,577</b>	1,399,663
減：原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘	<b>(555,186)</b>	(743,189)
負債淨額	<b>773,391</b>	656,474
總權益	<b>3,566,633</b>	3,505,749
淨負債比率(附註)	<b>21.7%</b>	18.7%

附註：

負債淨額除以總權益。

“

我們堅定推動由單一百貨向多元化購物中心的戰略轉型，於新機遇中謀求突破。

”

2025年，零售行業置身於消費需求快速更迭、市場競爭日趨激烈的複雜環境之中。這一年，全國社會消費品零售總額突破人民幣50萬億元大關，消費市場規模持續擴大，同時亦呈現出體驗為王、線上線下深度融合的鮮明特點。在此背景下，行業分化趨勢愈發明顯，傳統百貨經營模式面對客源分流與轉型的雙重壓力，而兼具場景體驗與多元功能的購物中心則展現出更強的抗風險能力。

新世界百貨始終以戰略定力，堅定轉型方向，於變局中尋找新機遇，在挑戰中謀求突破。面對行業變革浪潮，我們堅定推動由單一百貨向多元化購物中心的戰略轉型，透過空間重構與功能組合升級，激活商業活力。我們增加集團旗下各分店的餐飲、娛樂、生活方式等體驗式業務比例，引入特色主題餐廳、高端健身、優質教育培訓、親子互動、場景家居等多元業務，打破傳統百貨商品銷售的單一模式，構建購物、休閒及社交的複合型消費場景。同時，我們積極調整收入結構，穩步提升租賃收入模式比重，透過與優質品牌商戶的深度合作，實現風險共擔、利益共享，奠定長遠持續發展的收入基礎。

零售業關乎國計民生，乃暢通經濟循環、服務美好生活的重要載體。我們積極響應國家提振消費的政策號召，以經營模式升級豐富消費場景，以空間創新優化消費體驗，以數碼賦能提升消費便捷性，全力激發市場活力。

商品方面，我們準確把握首店經濟趨勢，大力引進區域首店、品牌旗艦店，以稀缺品牌資源吸引客流，有效提升商品層級，逐步建立差異化競爭優勢。空間創新層面，本集團因地制宜推進分店改造，例如將商業空間進行無邊界延伸，打造開放式、休閒的戶外消費區域，為消費者營造更具生活休憩與購物體驗的消費場景。

線上渠道方面，我們緊貼即時零售發展浪潮，依托線下分店網絡，與「京東」、「美團」等主流平台深度合作，打造出線上下單、門店發貨、半小時送達的即時配送模式，滿足消費者即時消費需求，實現線上線下的無縫銜接。

消費者看重個性化與高品質商品，行業競爭將更集中於服務體驗及運營效率的雙重比拼。在新的發展階段，面對新機遇，新世界百貨將繼續推進轉型，積極引入首店，打造多樣化的消費場景，以創新應對市場變化。

新世界百貨的每一步發展，皆離不開全體同仁的並肩奮鬥與辛勤付出。在此，我謹代表董事會，向每一位盡忠職守的同事致以最誠摯的謝意！同時，亦向長期以來支持本集團發展的消費者、股東、商戶及各界朋友表示衷心感謝！本公司將繼續努力，推動業務長遠發展，以回報各位的信任與期望。

**鄭家純博士**

主席

中國香港，2026年2月26日

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 業績概要

2025年全球經濟環境依然複雜多變，中國正轉向內需主導、消費拉動、內生增長的新發展模式。本地消費市場於政府提振消費、擴大內需政策支持下保持韌性，但市場需求恢復節奏有所放緩，整體呈現消費結構分化的形勢。與此同時，居民消費更趨理性及多元化，價值與體驗成為並重的決策因素。在政策有力支撐精準引導下，實體零售業雖然面對客流量分化、經營成本上升及電子商務深度滲透等多重壓力，亦迎來深化轉型的契機，消費重心正逐步轉向情感連繫、社交互動，以及對高品質生活方式的追求。這與政策鼓勵的消費升級方向高度契合，政策紅利正通過供需兩端協同發力，為市場轉型注入確定性。

回顧期內，本集團緊扣商品混合佈局與消費體驗升級兩大營運主線，透過「一店一策」優化店鋪定位與品牌組合，並藉高頻消費業態重構與場景創新，持續推動店鋪從單一零售轉型為多元生活方式中心。於保持穩健經營的同時，本集團深化跨界資源整合，以潮

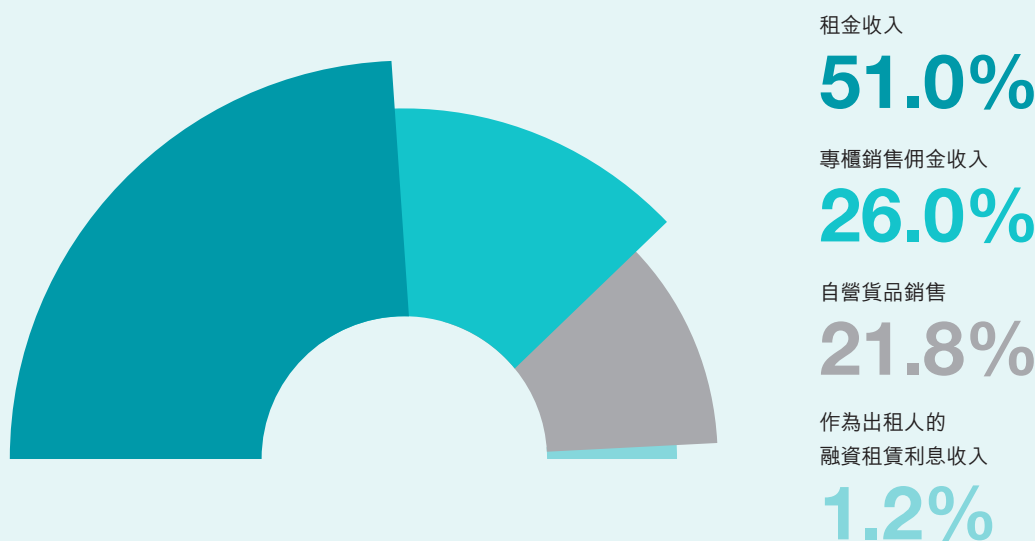
流、文化IP精準匹配不同客戶群的社交與情感需求，並積極探索即時零售與本地生活服務等增量賽道，構建多維度的增長引擎，為本集團在複雜市場環境下的業績韌性提供有力支撐。

截至2025年12月31日止六個月，本集團期內收益為536.5百萬港元。按類別劃分，本集團期內收益以租金收入為主，佔51.0%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔26.0%；自營貨品銷售佔21.8%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.2%。

截至2025年12月31日止六個月，本集團期內利潤為15.3百萬港元，每股盈利為0.009港元。

### 業務網絡

於2025年12月31日，本集團於中國內地營運21家分店，覆蓋全中國11個主要城市，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽以及綿陽，總樓面面積概約為89萬平方米。因租賃合約到期，本集團於回顧期內縮減了一家分店，為蘭州店。



### 營運概覽

回顧期內，本集團透過首店矩陣結合生活方式業態，提升線下空間的稀缺性及吸引力，並加強數碼化賦能與會員精細化營運，實現各業務板塊協同發展，推動整體經營質素提升。

本集團持續以首店效應推動品牌矩陣升級。期內，累計引入城市首店31家、區域首店24家及商圈首店48家。與此同時，本集團積極推進業態結構升級及調整，透過餐飲、運動、潮流玩樂、教育培訓及生活配套等複合業態組合，延長客流停留時間，並有效將商業空間與生活方式場景相融合。例如，上海陝西路店引進沉浸式創意料理「3號倉庫」，上海成山店透過優化外擺佈局並引入國民燒烤「很久以前」、美式西餐「藍蛙」、經典川菜「眉州東坡」及潮汕風味「潮界」等熱門餐飲品牌，成功營造街區式網紅餐飲氛圍；而上海陝西路店則引入輕奢健身品牌「加伍磅」，北京利瑩店及上海淮海店則引入香港精品健身品牌「24/7 FITNESS」，將日常運動社交融入零售空間。

會員營運方面，本集團致力提升場景體驗，區域聯動打造多元化IP主題活動矩陣，有效增強會員黏性及擴大興趣社群規模。以上海區域為例，本集團舉辦「V友會員節」歡樂馬拉松、「濟州島泰迪熊博物館」主題展及携手「螞蟻音樂空間」打造「港韻新聲」音樂會等系列活動，成功營造城市級社交熱點。截至2025年12月31日，本集團全線會員人數約830萬人，為持續推進精細化營運奠定基礎。

數碼化方面，本集團加強全域流量營運及服務生態拓展。線上業務如「新閃購小程序」於大促節點錄得銷售同比增長14%；即時零售業務透過與「京東」及「美团」合作，銷售同比增長約230%。此外，多家分店透過「瘋狂星期四」直播等形式拓展增量，並將會員權益綁定「美团」充電寶及「樂摩吧」健康服務等異業資源，持續優化會員線上線下融合體驗。

整體而言，本集團持續放大首店資源的帶動效應，將高品質業態與多元生活場景深度融合，同步依託精細化會員營運與數碼化工具，為本集團在複雜波動的市場環境中築牢了更具韌性的長期發展基礎。

## 管理層討論與分析

### 主營業務

#### 打造引首店、聚餐飲、趣體驗三位一體商業引力場

隨着實體零售業競爭日益激烈，消費者對新穎消費體驗的需求持續升溫，首店經濟逐步成為商場塑造差異化及吸引客流的關鍵。在此趨勢下，本集團專注於首店資源挖掘及優質品牌矩陣搭建，並結合各分店區位特點及客群定位，持續優化品類佈局及消費場景。例如，重慶店引入「MINISO LAND」觀音橋商圈獨家首店及「華為」品牌；上海浦建店引入「MINISO IP」旗艦店及「VIVO」售後一體化首店，進一步完善生活零售及數碼品類佈局；天津店落地鼓樓商圈首家1,500平方米「源氏木語」家居超體店，以小店模式塑造家居消費地標；瀋陽津橋店引入「笨小孩」菜市火鍋東北首店；上海淮海店迎來「賽百味」超級潛水艇店，憑藉特色場景及風味激活本地消費；北京崇文店匯聚知名美妝品牌「萊珀妮」及「毛戈平」，珠寶品牌「周大福」亦獲評全國首家優秀店鋪，持續強化零售標竿業態的集聚效應。

消費需求由購買商品向生活體驗轉變，本集團亦積極推動業態結構年輕化及複合化，以高頻消費帶動整體業態提升為核心邏輯，並多元化拓展餐飲社交、運動健身、親子教育培訓及文化體驗等業態。

隨着餐飲業態已超越基礎消費功能，並成為商場吸引客流及決定停留時長的核心引擎，本集團着力構建多元化、主題化及具強社交屬性餐飲矩陣。例如，上海五角場店與東北炭火牛肉串「蘇小牛」及日式治愈系居酒屋「御京都」達成合作進駐，提升餐飲品類的豐富度及夜間消費活力；上海陝西路店引入網紅創意融合菜「3號倉庫」；北京利瑩店匯聚閩南溫補名食「阿咚哥」薑母鴨及京派川菜老字號「峨嵋酒家」等特色餐飲；上海淮海店完成湘贛家常菜「山間堂•杜鵑花開」入駐。上述舉措除滿足消費者多樣化味蕾需求外，亦有效促進場內不同業態客流共享及聯動消費。

同時，本集團敏銳捕捉運動由專業訓練逐步演變為日常社交生活的重要載體，積極引入兼具專業性、時尚感及社群營運能力的運動健康品牌，以完善相關業態佈局。例如，北京崇文店引入「超級安踏」及「WOOW Tennis」網球運動品牌；上海浦建店引入戶外生活方式品牌「蕉下」；上海陝西路店佈局優質健身品牌「加伍磅」、「24/7 FITNESS」智能健身房及「猩球健身」，並於北京及上海多家分店同步開業，逐步形成多品類、吸引中高端活力客群的運動健康生活生態。

為持續深耕家庭消費市場，本集團亦着力完善親子及生活配套業態，並提供多元化家庭服務解決方案。例如，上海成山店引入倉儲會員店「超盒算NB」及綜合性教育品牌「新東方」；上海浦建店引入大型母嬰零售品牌「愛嬰室」；上海寶山店引入高端教育培訓品牌「上戲藝術教育培訓中心」。本集團透過育兒、教育及品質生活等服務場景，有效提升家庭客群到訪頻次及消費黏性。

### 構建權益、IP、異業全域商業互動生態

當前實體零售業已進入精細化營運階段，本集團於回顧期內緊扣年輕消費群體的情感及社交需求，並依託區域聯動及多元IP，打造一系列主題鮮明、參與度高的線下活動矩陣。例如，上海區域各分店聯動舉辦「V友會員節」歡樂馬拉松及「宇樹」機械人專場體驗日，營造濃厚節日及社群互動氛圍；北京崇文店承辦「王者榮耀」全國大賽，累計吸引逾2萬人次到店，新增會員近千人。

面對會員營運重點由積分回饋轉向全場景服務滲透趨勢，本集團持續擴容並升級會員權益體系，積極對接

高頻生活服務資源，以提升會員權益的使用頻率及積分價值。於回顧期內，本集團將會員權益與「美团」充電寶服務綁定，並落地「樂摩吧」健康休閒服務，打造購物與休閒一體化體驗；上海成山店依託「新閃購小程序」，聯合「中國石油天然氣集團」及「順豐」推出加油優惠及寄件紅包等專屬權益，構建貼合會員日常生活的實用型權益組合，切實提升會員歸屬感及忠誠度。

在資訊及消費場景日益碎片化的環境下，本集團透過嫁接異業平台流量資源，將消費觸點延伸至目標客群高度聚集的社區及機構。例如，上海浦建店於場外內購會期間，覆蓋「上海市實驗學校」多個校區、「上海交通大學醫學院附屬仁濟醫院」及「中國聯通」辦公樓等多元場景，不斷優化品牌組合及選品策略；上海寶山店進駐「上海市同濟醫院」舉辦美食節活動，精準觸達醫院職工客群，成功拓展線下流量入口。

## 管理層討論與分析

本集團亦全力推進線上線下一體化佈局，以「新閃購小程序」為核心載體，協同即時零售及直播電子商務，拓展業績增長空間。於即時零售方面，本集團深化與「京東」、「美团」、「快手」及「招商銀行」等主流平台合作，優化商品配送鏈路及服務效率，有效填補非大促檔期的銷售及拉新需求，尤其北京崇文店即時零售業務同比增長90%。於線上直播領域，多家分店結合自身特色開展「瘋狂星期四」系列直播活動；上海悅匯天山設立「總經理直播間」，以個人IP背書為直播引流，帶動線下客流同比上升約110%。

### 自有品牌業務

截至2025年12月31日，本集團共營運三家LOL (Love • Original • Life)多元創作空間，分別位於上海淮海店、上海悅匯天山及上海陝西路店。回顧期內，作為本集團旗

下聚焦年輕潮流文化的創新平台，LOL (Love • Original • Life)多元創作空間持續推進內容煥新及場景共創，致力構建集社交、體驗及消費於一體的青年文化引力場，持續為實體商業空間注入新鮮活力。以上海淮海店為例，該店注重差異化場景營運，在一樓特定空間持續探索IP聯名快閃，曾攜手網紅烘焙品牌「崎本的店」打造「小劉鴨翻車麵包店」全國首展，藉助沉浸式場景及趣味互動設計，成功將線上IP影響力轉化為線下打卡消費熱潮，帶動客流同比增長近20%。

截至2025年12月31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。於回顧期內，本集團穩步推進超市業態優化，聚焦生鮮品類升級及線上渠道拓展，持續提升營運效率及顧客體驗。

### 展望

當前零售市場已進入存量競爭深水區，線上分流及業態更迭雙重擠壓傳統百貨的生存空間，同質化困境及坪效下滑成為行業共同課題。在此背景下，百貨業積極響應國家提振消費、擴大內需的政策導向，破局之道在於由商品售賣場向生活方式樞紐進行系統性轉型。

展望未來，行業將依托政策對服務消費與新型業態的支持，以空間重構為基石、以技術賦能為支撐、以內容營運為核心，平衡傳統零售優勢與新興體驗業態。透過深耕在地文化及精準洞察客群需求，構建購物、休閒與社交的複合生態，有效承接並放大政策紅利，持續提升體驗式消費佔比，實現由流量爭奪至用戶沉澱的跨越，並於變革浪潮中築牢可持續增長的核心壁壘。

### 財務回顧

#### 收益及其他收入

截至2025年12月31日止六個月（「2026財政年度上半年」）本集團的收益為536.5百萬港元（截至2024年12月31日止六個月（「2025財政年度上半年」）：612.7百

萬港元）。收益減少主要由於專櫃銷售佣金收入及租金收入減少。

2026財政年度上半年本集團的商品銷售毛利率（綜合專櫃銷售佣金率及自營銷售的毛利率）為13.2%（2025財政年度上半年：13.4%）。於2026財政年度上半年，黃金、珠寶及鐘錶佔來自專櫃銷售及自營貨品銷售所得款項約34.6%，女裝、男裝及配飾約佔33.8%，化妝品約佔12.9%，運動服裝約佔8.3%，餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。於2026財政年度上半年，自營銷售收益包括化妝品（約佔82.8%）及超市（約佔17.2%）的銷售。

2026財政年度上半年本集團的租金收入為273.5百萬港元（2025財政年度上半年：295.9百萬港元）。

作為出租人的融資租賃利息收入於2026財政年度上半年為6.3百萬港元，而2025財政年度上半年為7.0百萬港元。

其他收入於2026財政年度上半年為120.6百萬港元，而2025財政年度上半年為171.1百萬港元。減少主要由於2025財政年度上半年確認約29.0百萬港元的補償收入，該收入與地方政府於2024財政年度徵收本集團若干投資物業相關。

## 管理層討論與分析

### 其他收益，淨額

2026財政年度上半年其他收益淨額為35.4百萬港元，主要來自終止確認使用權資產收益淨額23.3百萬港元及終止確認租賃負債及使用權資產收益淨額23.0百萬港元。該等收益部分被按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損6.1百萬港元，以及應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損淨額合計6.3百萬港元所抵銷。

### 投資物業公平值變動

2026財政年度上半年投資物業公平值虧損為26.9百萬港元，主要由於上海市及武漢市的投資物業公平值減少所致。

### 購買存貨及存貨變動，淨額

購買存貨及存貨變動淨額主要為自營貨品銷售的成本。購買存貨及存貨變動淨額由2025財政年度上半年的121.3百萬港元減少至2026財政年度上半年的109.1百萬港元。該減少與2026財政年度上半年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分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2025財政年度上半年的4.2百萬港元減少至2026財政年度上半年的2.3百萬港元，主要由於促銷活動的變動所致。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2025財政年度上半年的151.6百萬港元減少至2026財政年度上半年的134.7百萬港元，主要由於管理層持續致力採取成本控制措施以降低員工成本。

### 折舊

折舊開支由2025財政年度上半年的162.7百萬港元減少至2026財政年度上半年的154.7百萬港元，主要由於若干物業、廠房及設備已全額折舊。

### 租金開支

租金開支由2025財政年度上半年的30.8百萬港元減少至2026財政年度上半年的22.5百萬港元，主要由於若干分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2025財政年度上半年的178.3百萬港元減少至2026年財政年度上半年的129.3百萬港元，主要由於物業管理及相關費用、以及銷售、推廣、廣告及相關費用減少所致。此外，2026財政年度上半年亦撥回若干賠償開支，並確認匯兌收益淨額。

### 經營利潤

2026財政年度上半年經營利潤為112.9百萬港元，而2025財政年度上半年為114.6百萬港元。

### 財務成本，淨額

財務成本淨額由2025財政年度上半年的89.1百萬港元減少至2026財政年度上半年的65.4百萬港元，主要由於香港銀行同業拆息下降，使平均借貸成本減少。

### 所得稅支出

所得稅支出由2025財政年度上半年的22.3百萬港元增加至2026財政年度上半年的32.2百萬港元，主要由於遞延所得稅開支增加所致。

### 期內利潤

基於上述原因，2026財政年度上半年期內利潤為15.3百萬港元，而2025財政年度上半年為3.1百萬港元。

### 流動資金及財務資源

於2025年12月31日，本集團原到期日為三個月以上的定期存款及現金及銀行結餘為555.2百萬港元（2025年6月30日：743.2百萬港元）。

於2025年12月31日，本集團的借貸為1,328.6百萬港元（2025年6月30日：1,399.7百萬港元）。

於2025年12月31日，本集團的負債淨額狀況為773.4百萬港元（2025年6月30日：656.5百萬港元）。

於2025年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產1,883.0百萬港元（2025年6月30日：1,919.2百萬港元）。本集團將持續監察其流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠現金應付業務需要以及到期負債及承擔。

本集團於2025年12月31日的資本承擔為43.6百萬港元（2025年6月30日：44.4百萬港元），並已訂約但未於簡明綜合財務狀況表中撥備。

## 管理層討論與分析

### 資產抵押

於2025年12月31日，本集團並無任何資產抵押（2025年6月30日：無）。

### 庫務政策

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

### 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

### 收購及出售

本集團於2026財政年度上半年並無任何重大收購及出售。

## 簡明綜合收益表

截至2025年12月31日止六個月

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2025年 千港元	2024年 千港元
收益	6	<b>536,456</b>	612,703
其他收入	7	<b>120,601</b>	171,126
其他收益，淨額	8	<b>35,417</b>	25,764
投資物業公平值變動		<b>(26,936)</b>	(46,194)
購買存貨及存貨變動，淨額		<b>(109,061)</b>	(121,274)
購買促銷項目		<b>(2,283)</b>	(4,233)
僱員福利開支	9	<b>(134,659)</b>	(151,594)
折舊		<b>(154,746)</b>	(162,688)
租金開支		<b>(22,533)</b>	(30,780)
其他經營開支，淨額	10	<b>(129,312)</b>	(178,267)
<b>經營利潤</b>		<b>112,944</b>	114,563
財務收入		<b>3,813</b>	7,003
財務成本		<b>(69,218)</b>	(96,141)
財務成本，淨額	11	<b>(65,405)</b>	(89,138)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>47,539</b>	25,425
所得稅支出	12	<b>(32,212)</b>	(22,317)
<b>期內利潤</b>		<b>15,327</b>	3,108
<b>期內本公司股東應佔每股盈利(每股以港元列示)</b>			
— 基本及攤薄	14	<b>0.009</b>	0.002

第21至49頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合全面收益表

截至2025年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
期內利潤	15,327	3,108
<b>其他全面收益</b>		
<i>將不會重列至損益之項目</i>		
由物業、廠房及設備及使用權資產重列為投資物業之物業重估	-	22,809
— 其遞延所得稅	-	(5,702)
	-	17,107
<i>其後可能重列至損益之項目</i>		
匯兌差額	47,101	(269)
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	(1,544)	4,506
	45,557	4,237
<b>期內其他全面收益，已扣除稅項</b>	<b>45,557</b>	<b>21,344</b>
<b>期內全面收益總額</b>	<b>60,884</b>	<b>24,452</b>

第21至49頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	<b>4,902,591</b>	4,865,532
物業、廠房及設備	16	<b>633,913</b>	654,703
使用權資產	17	<b>1,992,700</b>	1,956,981
無形資產	19	<b>935,279</b>	922,946
一間聯營公司權益		–	–
預付款項、按金及其他應收款項		<b>150,979</b>	145,871
應收融資租賃	20	<b>151,767</b>	173,657
按公平值計入損益之金融資產	21	<b>84,885</b>	89,821
遞延所得稅資產		<b>88,733</b>	88,291
		<b>8,940,847</b>	8,897,802
<b>流動資產</b>			
存貨	22	<b>45,519</b>	50,531
應收賬款	23	<b>15,684</b>	13,699
預付款項、按金及其他應收款項		<b>82,229</b>	98,322
應收融資租賃	20	<b>103,836</b>	105,491
應收同系附屬公司款項	24	<b>866</b>	839
原到期日為三個月以上的定期存款		<b>127,327</b>	268,444
現金及銀行結餘		<b>427,859</b>	474,745
		<b>803,320</b>	1,012,071
<b>總資產</b>		<b>9,744,167</b>	9,909,873
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	25	<b>168,615</b>	168,615
儲備	26	<b>3,398,018</b>	3,337,134
<b>總權益</b>		<b>3,566,633</b>	3,505,749

## 簡明綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	27	<b>1,855,018</b>	1,868,454
借貸	28	<b>695,577</b>	694,755
遞延所得稅負債		<b>940,589</b>	909,671
		<b>3,491,184</b>	3,472,880
<b>流動負債</b>			
應付賬款	29	<b>364,426</b>	402,900
應計款項及其他應付款項		<b>956,448</b>	1,001,390
租賃負債	27	<b>414,633</b>	463,178
合約負債		<b>107,944</b>	113,173
應付同系附屬公司款項	24	<b>5,129</b>	11,337
應付有關連公司款項	24	<b>25,699</b>	54,581
應付最終控股公司款項	24	<b>100,908</b>	105,900
借貸	28	<b>633,000</b>	704,908
應付稅項		<b>78,163</b>	73,877
		<b>2,686,350</b>	2,931,244
<b>總負債</b>		<b>6,177,534</b>	6,404,124
<b>總權益及負債</b>		<b>9,744,167</b>	9,909,873

第21至49頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合權益變動表

截至2025年12月31日止六個月

	未經審核							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業重估		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
			儲備 千港元	資本儲備 千港元				
於2025年7月1日	168,615	1,826,646	393,998	391,588	551,091	(157,207)	331,018	3,505,749
期內利潤	-	-	-	-	-	-	15,327	15,327
<b>其他全面收益</b>								
匯兌差額	-	-	-	-	-	47,101	-	47,101
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	-	(1,544)	-	(1,544)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	45,557	15,327	60,884
<b>與權益持有者的交易</b>								
提取法定儲備	-	-	-	-	2,439	-	(2,439)	-
註銷附屬公司時撥回法定儲備	-	-	-	-	(6,043)	-	6,043	-
與權益持有者的交易總額	-	-	-	-	(3,604)	-	3,604	-
於2025年12月31日	168,615	1,826,646	393,998	391,588	547,487	(111,650)	349,949	3,566,633
於2024年7月1日	168,615	1,826,646	376,891	391,588	549,385	(240,442)	307,439	3,380,122
期內利潤	-	-	-	-	-	-	3,108	3,108
<b>其他全面收益</b>								
由物業、廠房及設備及使用權資產								
重列為投資物業之物業重估	-	-	22,809	-	-	-	-	22,809
— 其遞延所得稅	-	-	(5,702)	-	-	-	-	(5,702)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(269)	-	(269)
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	-	4,506	-	4,506
期內全面收益總額	-	-	17,107	-	-	4,237	3,108	24,452
<b>與權益持有者的交易</b>								
提取法定儲備	-	-	-	-	1,974	-	(1,974)	-
註銷一間附屬公司時撥回法定儲備	-	-	-	-	(4,458)	-	4,458	-
與權益持有者的交易總額	-	-	-	-	(2,484)	-	2,484	-
於2024年12月31日	168,615	1,826,646	393,998	391,588	546,901	(236,205)	313,031	3,404,574

第21至49頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至2025年12月31日止六個月

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
<b>經營業務的現金流量</b>		
經營所得現金	99,891	249,523
已付中國內地稅項	(9,714)	(13,715)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>90,177</b>	235,808
<b>投資業務的現金流量</b>		
添置投資物業	(1,827)	(14,573)
添置物業、廠房及設備	(32,685)	(36,162)
出售物業、廠房及設備所得款項	33	5
存入原到期日為三個月以上的定期存款	(125,648)	(276,395)
提取原到期日為三個月以上的定期存款	268,444	167,629
作為出租人已收融資租賃的本金部分	66,962	53,291
作為出租人已收融資租賃的利息部分	6,284	6,999
已收利息	19,389	17,761
<b>投資業務所得／(所用)現金淨額</b>	<b>200,952</b>	(81,445)
<b>融資業務的現金流量</b>		
提取銀行借貸	-	5,174
償還銀行借貸	(21,908)	(57,416)
償還股東貸款	(50,000)	-
作為承租人租賃付款的本金部分	(210,214)	(207,702)
作為承租人租賃付款的利息部分	(43,409)	(57,615)
已付財務成本	(17,966)	(18,447)
<b>融資業務所用現金淨額</b>	<b>(343,497)</b>	(336,006)
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	<b>(52,368)</b>	(181,643)
於7月1日的現金及現金等值物	474,745	569,643
匯率變動的影響	5,482	1,949
<b>於12月31日的現金及現金等值物</b>	<b>427,859</b>	389,949

第21至49頁的附註為該等簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合財務資料附註

## 1 一般資料

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日於聯交所主板上市。

本集團截至2025年12月31日止六個月的未經審核中期業績並未經本公司外聘核數師審閱或審核，但已獲本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

除另有列明外，該等簡明綜合財務資料以港元列值。該等簡明綜合財務資料於2026年2月26日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

## 2 編製基準

本集團截至2025年12月31日止六個月的該等簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

該等簡明綜合財務資料應與本公司截至2025年6月30日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀，年度綜合財務報表乃根據香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製。

於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額約為1,883,030,000港元，而本集團的流動負債包括應付最終控股公司新世界發展的股東貸款約633,000,000港元及應付新世界發展的其他款項約263,447,000港元。

本公司董事(「董事」)已審閱本集團的現金流量預測，其涵蓋自報告期末起計不少於十二個月，及在評估持續經營基準編製簡明綜合財務資料時已考慮可得到的資料，其中包括內部產生資金及本集團可用的財務資源(如下所述)。

新世界發展向本集團提供的股東貸款將於2026年6月前到期，而新世界發展已確認其有意在股東貸款到期時再續期12個月，同時繼續擔任本集團約695,577,000港元借貸的擔保人，直至其於2028年6月到期，並就該等銀行借貸提供所需抵押。此外，新世界發展亦已確認其將不會在自2025年12月31日起的未來12個月內要求本集團償還上述應付新世界發展的其他款項，直至本集團能夠償還。

## 簡明綜合財務資料附註

### 2 編製基準 (續)

董事在就新世界發展繼續提供股東貸款及其他應付新世界發展款項、就本集團借貸擔任擔保人及提供所需抵押的能力、於可見將來繼續遵守其貸款契約，以及在其設立的措施及機制下密切注視其合規情況，且於日後發生任何不利變化時適時通知本集團的情況，向新世界發展的董事進行了一切必要的詢問後，董事信納及認為新世界發展能向本集團提供以上所述的一切財務資源。

董事認為，經計及本集團營運所產生的預期現金流量、股東貸款成功續期、其他應付新世界發展款項的持續可用性，以及本集團現有銀行借貸的持續可用性及其他前述因素及考量，本集團將有足夠的資源在可預見的未來繼續經營，及在自2025年12月31日起的未來12個月內履行其到期的財務義務。

因此，董事認為以持續經營為基準編製簡明綜合財務資料是合適的。

### 3 會計政策

除下文所述者外，簡明綜合財務資料所應用的會計政策與本公司截至2025年6月30日止年度之年度綜合財務報表一致。

就中期期間收入的稅項，以適用於預期總年度盈利之稅率計提。

#### 採納準則的修訂

截至2025年12月31日止六個月，本集團已採納下列須於2025年7月1日起之會計期間強制生效的準則的修訂：

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號的修訂	缺乏可兌換性
-------------------------------	--------

採納以上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。

### 4 估計

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

編製該等簡明綜合財務資料時，由管理層對本集團在重要會計政策的應用及主要不明確數據的估計所作出的重要判斷與於本公司截至2025年6月30日止年度之年度綜合財務報表所應用者相同。

## 5 財務風險管理及金融工具

### 5.1 財務風險因素

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

該等簡明綜合財務資料並不包括年度綜合財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與本公司截至2025年6月30日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

自上一個財政年度結算日以來風險管理政策概無重大變動。

### 5.2 流動資金風險

本集團的流動資金風險藉維持充足現金及現金等值物（主要從本集團經營現金流量及投資現金流量產生）進行管理。

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	一年內或 按要求 千港元	一年以上 但兩年以內 千港元	兩年以上 但五年以內 千港元	五年以上 千港元
		合約現金 流量總額 千港元				
於2025年12月31日－未經審核						
應付賬款	364,426	364,426	364,426	-	-	-
其他應付款項	737,195	737,195	737,195	-	-	-
應付同系附屬公司款項	5,129	5,129	5,129	-	-	-
應付有關連公司款項	25,699	25,699	25,699	-	-	-
應付最終控股公司款項	100,908	100,908	100,908	-	-	-
借貸	1,328,577	1,441,589	655,426	-	786,163	-
租賃負債	2,269,651	2,786,509	432,303	344,665	896,462	1,113,079

## 簡明綜合財務資料附註

### 5 財務風險管理及金融工具 (續)

#### 5.2 流動資金風險 (續)

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

#### 5.3 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

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

- 應收賬款
- 流動資產項下按金及其他應收款項
- 流動資產項下應收融資租賃
- 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

## 5 財務風險管理及金融工具 (續)

### 5.4 公平值估計

下表以估值方法分析按公平值列賬之金融工具。不同級別的定義如下：

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

本集團金融工具之賬面值如下：

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

下表呈列本集團以公平值計量的按公平值計入損益之金融資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於2025年12月31日 – 未經審核 按公平值計入損益之金融資產	–	–	84,885	84,885
於2025年6月30日 – 經審核 按公平值計入損益之金融資產	–	–	89,821	89,821

下表呈列第三級金融工具內按公平值計入損益之金融資產的變動：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於7月1日	89,821	85,278
公平值虧損	(6,056)	–
匯兌差額	1,120	–
於12月31日 – 未經審核	84,885	85,278

## 簡明綜合財務資料附註

### 6 收益及分部資料

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
專櫃銷售佣金收入	139,623	178,649
貨品銷售 — 自營銷售	117,004	131,162
客戶合約收益	256,627	309,811
租金收入	273,545	295,893
作為出租人的融資租賃利息收入	6,284	6,999
	536,456	612,703

專櫃銷售收入分析如下：

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
專櫃銷售所得款項	1,003,558	1,272,022
專櫃銷售佣金收入	139,623	178,649

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，以便評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

主要經營決策者認為本集團有百貨及物業投資業務。主要經營決策者乃根據經營分部的收益和經營業績來評估其表現。分部經營業績的計量不包括其他收益／(虧損)，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。

## 6 收益及分部資料 (續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
<i>截至2025年12月31日止六個月</i>			
分部收益	<b>444,391</b>	<b>92,065</b>	<b>536,456</b>
分部經營業績	<b>48,092</b>	<b>51,060</b>	<b>99,152</b>
其他收益／(虧損)，淨額	<b>42,119</b>	<b>(646)</b>	<b>41,473</b>
投資物業公平值變動	–	<b>(26,936)</b>	<b>(26,936)</b>
未分配企業開支，淨額			<b>(745)</b>
經營利潤			<b>112,944</b>
財務收入			<b>3,813</b>
財務成本			<b>(69,218)</b>
財務成本，淨額			<b>(65,405)</b>
除所得稅前利潤			<b>47,539</b>
所得稅支出			<b>(32,212)</b>
期內利潤			<b>15,327</b>

## 簡明綜合財務資料附註

### 6 收益及分部資料 (續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
<i>截至2024年12月31日止六個月</i>			
分部收益	510,287	102,416	612,703
分部經營業績	62,552	88,802	151,354
其他收益／(虧損)，淨額	26,289	(525)	25,764
投資物業公平值變動	—	(46,194)	(46,194)
未分配企業開支，淨額			(16,361)
經營利潤			114,563
財務收入			7,003
財務成本			(96,141)
財務成本，淨額			(89,138)
除所得稅前利潤			25,425
所得稅支出			(22,317)
期內利潤			3,108

## 6 收益及分部資料 (續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
於2025年12月31日			
分部資產	4,317,228	5,246,112	9,563,340
遞延所得稅資產	88,733	–	88,733
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			6,892
其他			85,202
總資產			9,744,167
截至2025年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	154,444	2,045	156,489
折舊	154,132	614	154,746
應收賬款及其他應收款項虧損準備撥備，淨額	827	252	1,079
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註8(i))	(22,968)	–	(22,968)
終止確認使用權資產收益，淨額(附註8(ii))	(23,316)	–	(23,316)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	5,636	648	6,284

## 簡明綜合財務資料附註

### 6 收益及分部資料 (續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
<i>於2025年6月30日</i>			
分部資產	4,496,587	5,220,765	9,717,352
遞延所得稅資產	88,291	–	88,291
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			14,144
其他			90,086
總資產			9,909,873
<i>截至2024年12月31日止六個月</i>			
非流動資產添置(附註)	23,419	15,363	38,782
折舊	162,066	622	162,688
應收賬款及其他應收款項虧損準備撥回，淨額	(423)	(2)	(425)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註8(i))	(12,917)	–	(12,917)
終止確認使用權資產收益，淨額(附註8(ii))	(35,045)	–	(35,045)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	17,128	524	17,652

附註：

非流動資產添置主要包括使用權資產、物業、廠房及設備以及投資物業的添置，但不包括金融工具及遞延所得稅資產的添置。

## 7 其他收入

	未經審核 截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
來自供應商、專櫃及租戶的收入		
— 行政及管理費	73,332	86,139
— 信用卡手續費	11,334	14,180
— 宣傳及相關費用	14,361	16,464
停車場收入	4,989	4,431
補償收入(附註)	—	29,033
政府補助金	4,585	4,279
雜項	12,000	16,600
	<b>120,601</b>	171,126

附註：

截至2024年12月31日止六個月的補償收入主要與本集團若干投資物業被地方政府徵收相關。所有附帶於補償安排的條件均已達成(無任何或有條件)，故相關補償收入已據此予以確認。

## 8 其他收益，淨額

	未經審核 截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
註銷附屬公司收益/(虧損)	1,544	(4,506)
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損，淨額	(6,056)	—
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	(71)	(40)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註i)	22,968	12,917
終止確認使用權資產收益，淨額(附註ii)	23,316	35,045
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	(2,962)	(13,131)
應收融資租賃之租賃修訂虧損，淨額	(3,322)	(4,521)
	<b>35,417</b>	25,764

附註：

- (i) 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額乃因主租約的租賃修訂所致。
- (ii) 終止確認使用權資產收益，淨額因開始分租予租戶時終止確認使用權資產並確認應收融資租賃所產生。

## 簡明綜合財務資料附註

### 9 僱員福利開支

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
工資、薪金及其他福利	119,354	135,708
退休福利成本－界定供款計劃	15,305	15,886
	<b>134,659</b>	151,594

### 10 其他經營開支，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
物業管理及相關費用	53,611	58,305
電費及水費	41,647	45,577
銷售、宣傳、廣告及相關費用	10,396	15,622
核數師酬金		
－ 審核服務	1,755	1,950
－ 非審核服務	639	640
匯兌(收益)／虧損淨額	(20,117)	339
其他稅項支出	35,017	38,190
應收賬款虧損準備撥備／(撥回)	1,139	(1,379)
其他應收款項虧損準備(撥回)／撥備	(60)	954
賠償開支(撥回)／撥備(附註i)	(13,931)	554
其他(附註ii)	19,216	17,515
	<b>129,312</b>	178,267

附註：

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

## 11 財務成本，淨額

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行存款利息收入	(3,813)	(7,003)
銀行貸款利息開支	14,148	19,026
股東貸款利息開支	11,661	19,500
租賃負債利息開支	43,409	57,615
	69,218	96,141
	65,405	89,138

## 12 所得稅支出

於損益扣除的稅項金額指：

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
當期所得稅		
— 中國內地稅項	12,969	22,598
遞延所得稅		
— 其他暫時差額	19,243	(281)
	32,212	22,317

稅項按集團實體經營所在稅務管轄區的現行稅率計提撥備。本集團於截至2025年及2024年12月31日止六個月在香港並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

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

## 簡明綜合財務資料附註

### 13 股息

董事決議不派發截至2025年12月31日止六個月之中期股息(2024年：無)。

### 14 每股盈利

#### (a) 基本

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025年	2024年
本公司股東應佔利潤(千港元)	15,327	3,108
已發行普通股加權平均數(以千股計)	1,686,145	1,686,145
每股基本盈利(每股港元)	0.009	0.002

#### (b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2025年及2024年12月31日止六個月每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

### 15 投資物業

截至2025年12月31日止六個月，本集團添置投資物業約1,873,000港元(2024年：1,232,000港元)。

投資物業於2025年12月31日及2025年6月30日由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及泓亮諮詢及評估有限公司進行估值。估值乃來自收入方法的採用。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。

## 16 物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約10,885,000港元（2024年：23,942,000港元）及出售賬面值約104,000港元（2024年：45,000港元）之物業、廠房及設備。

## 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2025年7月1日	571,715	1,385,266	1,956,981
添置	–	3,654	3,654
租賃修訂及重續	–	138,528	138,528
終止確認	–	(27,504)	(27,504)
折舊	(11,423)	(103,381)	(114,804)
轉撥自應收融資租賃 匯兌差額	–	9,566	9,566
	7,487	18,792	26,279
於2025年12月31日 – 未經審核	567,779	1,424,921	1,992,700
於2025年6月30日 – 經審核	571,715	1,385,266	1,956,981

## 18 物業、廠房及設備及使用權資產減值測試

物業、廠房及設備及使用權資產已分配至本集團的已識別現金產生單位。為進行減值測試，有減值跡象之現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本與使用價值法的較高者而釐定。

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額按以下釐定：

- (i) 通過以剩餘租賃期的財務估算及以適用的貼現率貼現為基礎之現金流量預測；或
- (ii) 參考於2025年12月31日由獨立專業估值師對相應物業的估值。

除附註19所述商譽減值評估所涵蓋的現金產生單位外，於2025年12月31日，已識別出2個（2025年6月30日：1個）與百貨業務相關的現金產生單位出現減值跡象。採用基於使用價值模式的貼現現金流量模式之減值評估，其採用的主要假設，包括平均年度總收入增長率3%（2025年6月30日：3%）、平均毛利率9%（2025年6月30日：9%），以及平均稅前貼現率10.7%（2025年6月30日：13.3%）或相當於稅後貼現率10.5%（2025年6月30日：10.5%），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)

截至2025年12月31日止六個月，已識別出1個(2025年6月30日：1個)與物業投資業務相關的現金產生單位，以及1個(2025年6月30日：1個)計劃業務尚未開始的現金產生單位，出現減值跡象。參考現金產生單位相關物業的獨立估值之減值評估，其採用的主要假設是資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。估值採用的資本化比率來自租賃／買賣交易的分析及估值師對現時投資者的要求或期望的詮釋。於估值採用的現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業的近期租賃的看法。

截至2025年12月31日止六個月，物業、廠房及設備及使用權資產未有確認減值虧損撥備。

倘年度總收入較管理層作出的當期估計低20%(2025年6月30日：20%)，則將會產生減值虧損約41,893,000港元(2025年6月30日：33,962,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1個百分點(2025年6月30日：1個百分點)，則將會產生減值虧損約374,000港元(2025年6月30日：無重大不利影響)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5個百分點(2025年6月30日：0.5個百分點)，將不會對簡明綜合財務資料產生重大不利影響(2025年6月30日：無重大不利影響)。

倘現行市場租金下跌2%，而所有其他變數維持不變，將不會對簡明綜合財務資料產生重大不利影響。

倘資本化率增加0.25個百分點，而所有其他變數維持不變，將不會對簡明綜合財務資料產生重大不利影響。

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

### 19 無形資產

於2025年12月31日，分配至百貨業務的現金產生單位及物業投資業務的現金產生單位之商譽分別約為696,580,000港元(2025年6月30日：687,395,000港元)及238,699,000港元(2025年6月30日：235,551,000港元)。為進行減值測試，各個現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本及使用價值計算的較高者而釐定。百貨業務的現金產生單位及物業投資業務的現金產生單位的可收回金額乃分別採用貼現現金流量預測及相應物業的公平值計量。

現金流量預測乃以五年期的財務估算及稅後貼現率為基礎。五年期以後的現金流量按估計增長率3%(2025年6月30日：3%)來推算(如適用)。

## 19 無形資產 (續)

分配至百貨業務現金產生單位的商譽所用之現金流量預測乃按稅後貼現率13.5% (2025年6月30日：13.5%) 貼現，反映與相關業務有關的特定風險。

基於公平值減出售成本法的現金流量預測所用的主要假設 (如適用) 如下：介乎4%至15% (2025年6月30日：3%至15%) 的平均年度總收益增長率及介乎12%至15% (2025年6月30日：12%至15%) 的平均毛利率，乃經考慮與各現金產生單位業務有關的內部及外部因素後釐定，並與業務各自的業務預測一致。

公平值估計視為公平值層級的第三級。

截至2025年12月31日止六個月，無形資產未有確認減值虧損撥備。

於2025年12月31日，按公平值減出售成本計算釐定的北京崇文店、上海五角場店、上海浦建店、重慶店及北京千姿店之現金產生單位的可收回金額分別超出其賬面金額約48,330,000港元 (2025年6月30日：94,850,000港元)、26,823,000港元 (2025年6月30日：零)、135,177,000港元 (2025年6月30日：179,244,000港元)、5,046,000港元 (2025年6月30日：18,500,000港元) 及6,710,000港元 (2025年6月30日：45,479,000港元)。分配至上海浦建店的商譽之減值測試所用主要假設的合理可能變動不會導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額。

就分配予北京崇文店、上海五角場店、重慶店及北京千姿店現金產生單位之商譽而言，主要假設合理可能變動之影響概述如下：

倘年度總收益較管理層當期估計低20% (2025年6月30日：20%)，則將會產生減值虧損約412,075,000港元 (2025年6月30日：431,847,000港元)。

倘毛利率較管理層當期估計低1個百分點 (2025年6月30日：1個百分點)，則將會產生減值虧損約46,418,000港元 (2025年6月30日：28,286,000港元)。

倘貼現率較管理層當期估計高出0.5個百分點 (2025年6月30日：0.5個百分點)，則將不會對簡明綜合財務資料產生重大不利影響 (2025年6月30日：減值虧損約6,761,000港元)。

物業投資業務現金產生單位 (即上海陝西路店的現金產生單位) 的相關物業的公平值計量所採納的主要假設包括現行市場租金每日每平方米13.2港元 (2025年6月30日：每日每平方米13.1港元)、資本化率4.5% (2025年6月30日：4.5%) 及預計出售之交易成本2% (2025年6月30日：2%)。該等主要假設根據租賃／買賣交易的分析及估值師對現時投資者的要求或期望的詮釋。於估值採用的現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業的近期租賃的看法。

倘現行市場租金減少2%，而所有其他變數維持不變，將不會對簡明綜合財務資料產生重大不利影響。

## 簡明綜合財務資料附註

### 19 無形資產 (續)

倘資本化率增加0.25個百分點，而所有其他變數維持不變，將不會對簡明綜合財務資料產生重大不利影響。

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

### 20 應收融資租賃

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
應收融資租賃	248,407	272,061
未擔保剩餘價值	24,342	26,755
融資租賃投資總額	272,749	298,816
減：未賺取財務收入	(15,172)	(17,977)
融資租賃投資淨額	257,577	280,839
減：累計減值準備	(1,974)	(1,691)
應收融資租賃－淨額	255,603	279,148
其中包括：		
流動應收融資租賃	103,836	105,491
非流動應收融資租賃	151,767	173,657
	255,603	279,148

下表按有關到期日組別分析本集團於各報告期末的融資租賃投資總額：

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
融資租賃投資總額		
一年內	114,048	116,920
第二年至五年內	133,509	153,390
第五年後	25,192	28,506
	272,749	298,816

## 21 按公平值計入損益之金融資產

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
私人投資基金，按公平值計入	<b>84,885</b>	89,821

按公平值計入損益之金融資產賬面值乃以下列貨幣計值：

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
港元	<b>21,839</b>	21,807
美元	<b>63,046</b>	68,014
	<b>84,885</b>	89,821

## 22 存貨

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
製成品	<b>45,519</b>	50,531

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109,061,000港元（2024年：121,274,000港元），其中包括存貨撇減撥回，淨額零港元（2024年：約7,000港元）。

## 簡明綜合財務資料附註

### 23 應收賬款

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
應收賬款	18,921	17,595
減：虧損準備	(3,237)	(3,896)
應收賬款，淨額	15,684	13,699

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

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
為期		
0 – 30天	12,787	8,831
31 – 60天	320	545
61 – 90天	397	307
90天以上	2,180	4,016
	15,684	13,699

個別減值應收款項主要與意外陷入經濟困難狀況的租戶有關。

應收賬款主要以人民幣計值。

### 24 應收／(應付)同系附屬公司、有關連公司及最終控股公司款項

於2025年12月31日及2025年6月30日，同系附屬公司及有關連公司款項的結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

於2025年12月31日，最終控股公司款項的結餘包括金額21,040,000港元(2025年6月30日：26,027,000港元)為無抵押、免息、須按要求償還及以港元計值，及金額79,868,000港元(2025年6月30日：79,873,000港元)為無抵押、免息、須按要求償還及以美元計值。

有關連公司指新世界發展的合營企業、周大福珠寶集團有限公司及其附屬公司(「周大福珠寶集團」)及杜惠愷先生(「杜先生」)(一位新世界發展的董事)控制的公司的成員公司。

## 25 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2025年12月31日（未經審核）及2025年6月30日（經審核）	<b>1,686,145</b>	<b>168,615</b>

## 26 儲備

	未經審核						合計 千港元
	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 (附註) 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於2025年7月1日	<b>1,826,646</b>	<b>393,998</b>	<b>391,588</b>	<b>551,091</b>	<b>(157,207)</b>	<b>331,018</b>	<b>3,337,134</b>
期內利潤	-	-	-	-	-	15,327	15,327
匯兌差額	-	-	-	-	47,101	-	47,101
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	(1,544)	-	(1,544)
提取法定儲備	-	-	-	2,439	-	(2,439)	-
註銷附屬公司時撥回法定儲備	-	-	-	(6,043)	-	6,043	-
於2025年12月31日	<b>1,826,646</b>	<b>393,998</b>	<b>391,588</b>	<b>547,487</b>	<b>(111,650)</b>	<b>349,949</b>	<b>3,398,018</b>
於2024年7月1日	1,826,646	376,891	391,588	549,385	(240,442)	307,439	3,211,507
期內利潤	-	-	-	-	-	3,108	3,108
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	-	17,107	-	-	-	-	17,107
匯兌差額	-	-	-	-	(269)	-	(269)
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	-	-	-	-	4,506	-	4,506
提取法定儲備	-	-	-	1,974	-	(1,974)	-
註銷一間附屬公司時撥回法定儲備	-	-	-	(4,458)	-	4,458	-
於2024年12月31日	1,826,646	393,998	391,588	546,901	(236,205)	313,031	3,235,959

附註：

根據相關中國法律及本公司於中國成立的附屬公司之公司章程，於2007年本集團在中國的附屬公司轉制為全外資企業後，該等公司須將法定利潤淨額的10%撥入企業擴展資金，直至儲備達到其註冊資本的50%。企業擴展資金僅可用作增加集團公司股本或於獲得有關當局批准後擴展生產營運。

## 簡明綜合財務資料附註

### 27 租賃負債

租賃負債初步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，期內其變動如下：

	千港元
於2025年7月1日	2,331,632
匯兌差額	29,929
添置	3,654
租賃修訂及重續	115,391
終止確認	(741)
期內租賃付款額	(253,623)
租賃負債利息開支	43,409
於2025年12月31日－未經審核	2,269,651
其中包括：	
流動租賃負債	414,633
非流動租賃負債	1,855,018
	2,269,651
於2025年6月30日－經審核	2,331,632
其中包括：	
流動租賃負債	463,178
非流動租賃負債	1,868,454
	2,331,632

於2025年12月31日，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245,322,000港元（2025年6月30日：248,687,000港元）。

## 28 借貸

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
<b>非流動借貸</b>		
有抵押銀行貸款	<b>695,577</b>	694,755
<b>流動借貸</b>		
無抵押銀行貸款	-	21,908
股東貸款	<b>633,000</b>	683,000
	<b>633,000</b>	704,908
	<b>1,328,577</b>	1,399,663

於2025年12月31日，銀行貸款約695,577,000港元（2025年6月30日：694,755,000港元）由新世界發展擔保，並根據銀行融資安排由新世界發展提供的若干資產組合作抵押。該等銀行貸款將於2028年6月30日到期，並需在該日全額償還。

於2025年12月31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%（2025年6月30日：1.1%）計息，為無抵押及須於一年內償還。於2025年12月31日，該等股東貸款的累計應付利息計入簡明綜合財務狀況表的「應計款項及其他應付款項」內。

## 簡明綜合財務資料附註

### 28 借貸 (續)

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
港元	1,328,577	1,377,755
人民幣	-	21,908
	<b>1,328,577</b>	<b>1,399,663</b>

借貸的平均實際利率分析如下：

	未經審核 於2025年 12月31日	經審核 於2025年 6月30日
以港元計值之借貸	3.74%	4.83%
以人民幣計值之借貸	-	2.78%

計息借貸的到期日如下：

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
六個月內	633,000	21,908
第七個月至一年內	-	683,000
一年以上	695,577	694,755
	<b>1,328,577</b>	<b>1,399,663</b>

於2025年12月31日，本集團有未提取股東貸款融資約17,000,000港元（2025年6月30日：未提取銀行借貸及股東貸款融資合計約50,037,000港元），按浮動利率（2025年6月30日：固定或浮動利率）計息，並於一年內到期。

## 29 應付賬款

供應商一般授予本集團為期60至90天的信貸期。根據發票日期，應付賬款的賬齡分析如下：

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
為期		
0 – 30天	291,990	302,790
31 – 60天	32,069	57,700
61 – 90天	7,027	3,787
90天以上	33,340	38,623
	<b>364,426</b>	402,900

應付賬款主要以人民幣計值。

應付賬款包括應付有關連公司款項約27,614,000港元(2025年6月30日：24,600,000港元)乃無抵押、免息及須於90天內償還。

## 簡明綜合財務資料附註

### 30 承擔及或然項目

#### (a) 資本承擔

於報告期末，本集團就投資物業、物業、廠房及設備及使用權資產的資本承擔如下：

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
已訂約但未撥備	43,588	44,409

#### (b) 應收經營租賃款項

本集團根據不可撤銷租賃而於未來應收的最低租金如下：

	未經審核 於2025年 12月31日 千港元	經審核 於2025年 6月30日 千港元
一年內	387,952	368,995
第二年至五年內	461,541	464,010
第五年後	39,889	34,293
	889,382	867,298

截至2025年12月31日止六個月本集團之或然經營租賃租金收入約16,315,000港元（2024年：15,829,000港元）。

### 31 關聯及關連方交易

#### (a) 與關聯及關連方的交易

截至2025年12月31日止六個月，本集團與關聯方進行重大交易，而根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），該等關聯方亦被視作關連方。

除於該等簡明綜合財務資料其他部分所披露外，以下為截至2025年12月31日止六個月本集團於日常業務中進行的與關聯及關連方的主要交易概要：

	附註	未經審核	
		截至12月31日止六個月	
		2025年 千港元	2024年 千港元
<b>同系附屬公司</b>			
租金開支	(i)	<b>(4,260)</b>	(5,584)
物業管理開支	(ii)	<b>(2,062)</b>	(2,397)
租賃負債利息開支	(iii)	<b>(148)</b>	(60)
其他服務費用開支	(v)	<b>(40)</b>	(2)
租金收入	(vi)	<b>153</b>	140
添置使用權資產	(ix)	<b>(3,654)</b>	–
償還租賃負債	(x)	<b>(592)</b>	(771)
<b>有關連公司</b>			
租金開支	(i)	<b>(15,498)</b>	(21,429)
物業管理開支	(ii)	<b>(12,486)</b>	(12,297)
租賃負債利息開支	(iii)	<b>(3,870)</b>	(5,654)
保險開支	(iv)	<b>(160)</b>	(154)
其他服務費用開支	(v)	<b>(108)</b>	(1,707)
專櫃銷售佣金收入	(vii)	<b>9,803</b>	10,643
顧客忠誠計劃服務收入	(viii)	<b>62</b>	227
顧客忠誠計劃服務支出	(viii)	<b>(602)</b>	(1,052)
償還租賃負債	(x)	<b>(13,679)</b>	(15,033)

## 簡明綜合財務資料附註

### 31 關聯及關連方交易 (續)

#### (a) 與關聯及關連方的交易 (續)

附註：

- (i) 租金開支乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業訂立之租賃協議計算及根據香港財務報告準則第16號租賃會計政策之短期租賃及營業額租金列賬。
- (ii) 物業管理開支乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業或杜先生控制的公司的成員公司訂立之合約按每月固定金額計算。
- (iii) 與新世界發展之附屬公司／合營企業訂立之租賃協議有關的租賃負債利息開支按相關的增量借款利率計算。
- (iv) 此項乃由新世界發展的主要股東周大福企業有限公司(「周大福企業」)的附屬公司或杜先生控制的公司的成員公司所提供的保險服務。
- (v) 此項乃由新世界發展的附屬公司／合營企業、周大福企業的附屬公司或杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。
- (vi) 收入乃根據與新世界發展的附屬公司所訂立的租賃協議確認。
- (vii) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議確認。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (viii) 此項乃來自新世界發展的一間合營企業的服務收入／支出。
- (ix) 使用權資產的添置乃根據與新世界發展之附屬公司簽訂的相關租賃協議計量及確認。
- (x) 此項乃向新世界發展的附屬公司／合營企業償還租賃負債。
- (xi) 上述與同系附屬公司及有關連公司的交易構成關連交易或持續關連交易，並已遵守上市規則第14A章的披露規定。

### 31 關聯及關連方交易 (續)

#### (b) 關聯及關連方的結餘

關聯及關連方的結餘詳情已於該等簡明綜合財務資料附註24、27、28及29披露。應計款項及其他應付款項包括應付股東貸款利息約159,781,000港元(2025年6月30日：148,133,000港元)及因代本集團支付銀行貸款利息產生的其他應付新世界發展的款項約2,758,000港元(2025年6月30日：零)。

#### (c) 主要管理人員薪酬

	未經審核	
	截至12月31日止六個月	
	2025	2024
	千港元	千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼、酌情花紅及其他實物福利	7,250	10,125
退休福利成本－界定供款計劃	251	203
	7,501	10,328

### 32 最終控股公司

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

### 33 報告期後事項

於2026年1月，本集團取得人民幣630,000,000元(相當於約701,559,000港元)的新銀行借貸融資，還款期為一年至三年。該筆新銀行借貸融資以本集團於2025年12月31日賬面值約1,622,494,000港元的投資物業作抵押。

## 其他資料

### 中期股息

董事會決議不宣派截至2025年12月31日止六個月之中期股息（2024年12月31日止六個月：無）。

### 審閱中期業績

本集團截至2025年12月31日止六個月的未經審核中期業績並未經本公司外聘核數師審閱或審核，但已獲審核委員會審閱。

### 企業管治常規

董事會認為企業管治常規對上市公司非常重要。本公司致力維持高水平的企業管治，以維護本公司股東（「股東」）及持份者的利益。於截至2025年12月31日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的所有適用守則條文。

本公司將持續檢討及優化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

### 董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券交易的守則。經本公司向各董事作出具體查詢，彼等均已確認於截至2025年12月31日止六個月期間一直遵守標準守則及本公司所採納有關董事進行證券交易的守則所載列之準則。

本公司亦已根據企業管治守則的守則條文C.1.3條之規定為有關僱員訂立書面指引。有關僱員須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。於截至2025年12月31日止六個月期間，本公司並無知悉該等僱員不遵守書面指引的事件。

### 僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2025年12月31日，本集團總僱員人數為1,469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檢視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。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年12月31日止六個月期間，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（如有））。

### 董事資料更新

自本公司2025年年報日期起，根據上市規則第13.51B(1)條而須予披露董事資料的變動載列如下：

鄭家純博士已獲委任為本公司主席（「主席」）及執行董事，及董事會轄下執行委員會（「執行委員會」）成員，自2026年1月9日起生效。

黃少媚女士已獲委任為本公司副主席及執行董事，及執行委員會主席，自2026年1月9日起生效。

趙慧嫻女士已獲委任為董事會轄下提名委員會（「提名委員會」）成員，自2026年1月9日起生效。

劉富强先生已獲委任為董事會轄下薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員及上市規則第3.05條項下本公司授權代表（「授權代表」），自2026年1月9日起生效。此外，劉先生已獲委任為華仁專上教育信託基金董事會成員，自2025年9月1日起生效。彼已獲委任為香港城市大學商學院商業碩士課程職業發展諮詢委員會委員，為期兩年，自2025年10月1日起生效。劉先生亦自2026年2月3日起成為澳洲會計師公會資深會員。

陳耀豪先生已獲委任為新世界發展的執行董事及新世界中國地產有限公司行政總裁，自2025年12月12日起生效。陳先生亦獲委任為提名委員會及薪酬委員會成員，自2026年1月9日起生效。

張輝熱先生已辭任為主席及執行董事，並不再擔任授權代表，以及執行委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員，自2026年1月9日起生效。

謝惠芳女士不再擔任執行委員會主席，自2026年1月9日起生效。此外，謝女士已辭任為執行董事兼本公司首席執行官（「首席執行官」），及不再擔任執行委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員，自2026年2月14日起生效。

## 其他資料

### 董事於股份、相關股份及債權證的權益

於2025年12月31日，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份的好倉

姓名	權益性質	持有的股份數目	佔於2025年 12月31日股權 的概約百分比
<b>本公司</b> (普通股)			
劉富強先生	個人權益	1,000	0.00%
謝惠芳女士 <sup>(附註)</sup>	個人權益	177,000	0.01%
<b>新世界發展</b> (普通股)			
趙慧嫻女士	個人權益	29,899	0.00%
劉富強先生	個人權益	1,000	0.00%

附註：自2026年2月14日起，辭任為執行董事兼首席執行官。

#### (b) 於債權證的好倉

##### *NWD (MTN) Limited (「NWD (MTN)」)*

姓名	由NWD (MTN)發行的債券金額		於2025年12月31日 債券金額佔已發行 總數的概約百分比
	個人權益 港元	總額 港元	
陳耀豪先生	1,000,000	1,000,000	0.00%

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於證券的權益

於2025年12月31日，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉：

### 於本公司股份之好倉

名稱	持有的股份數目			佔於2025年 12月31日股權 的概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	- 1,264,400,000	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	- 1,264,400,000	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	- 1,264,400,000	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	- 1,264,400,000	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
周大福企業有限公司(「周大福企業」) <sup>(5)</sup>	- 1,264,400,000	1,264,400,000	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90.52%權益，故被視為於周大福控股被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股直接持有周大福企業100%權益，故被視為於周大福企業被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (5) 周大福企業連同其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，故被視為於新世界發展擁有或被視為擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，本公司並無接獲任何其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 其他資料

### 購股權計劃

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

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

自採納該計劃至截至2025年12月31日，本公司並無根據該計劃授出或同意授出購股權，因此並無購股權獲行使，註銷或失效。

根據上市規則，該計劃的概要披露如下：

該計劃的目的	該計劃的主要目的是以獎勵表現的方式，向為優化表現或對本集團作出貢獻的若干合資格參與者（「合資格參與者」）提供激勵、獎勵或回報；吸引及挽留具備所需經驗為本集團效力或作出貢獻的高質素人員；以及增強對企業認同感，並讓合資格參與者分享本公司透過其關係、努力及／或貢獻而取得的成果。
該計劃的參與者	本公司或其任何控股公司、本集團的附屬公司、同系附屬公司、聯營公司或成員公司的任何董事（包括任何執行董事、非執行董事或獨立非執行董事）及僱員（不論全職或兼職）。
根據該計劃可予發行的本公司股份總數及佔本公司已發行股份總數的百分比	於2025年7月1日及2025年12月31日，可予發行的本公司股份總數為168,614,500股，分別佔本公司於2025年7月1日及2025年12月31日的已發行股份總數10%（不包括庫存股份）。
根據該計劃各參與者可獲授權益上限	除根據該計劃所需獲得股東批准，向各合資格參與者授出的購股權（不包括根據該計劃或本公司任何其他計劃條款已失效的任何購股權及獎勵）於任何12個月期間內獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超過本公司已發行普通股本的1%。
承授人可根據該計劃行使購股權的期間	受限於下文所載的歸屬期，購股權可根據該計劃的條款於董事指明及通知承授人的期間（不超過購股權授出日期（「授出日期」）起十年）行使受限於購股權的全部或部分股份。

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"><li>(a) 向新入職者授出「補償性」購股權，以取代彼等自前僱主離職時被沒收的購股權或獎勵；</li><li>(b) 向因身故、殘疾或發生任何控制範圍以外的事件而終止僱傭關係的參與者授出購股權；</li><li>(c) 因行政及合規理由而在一年內分批授出的購股權；</li><li>(d) 授出附帶混合或加速歸屬期的購股權，如有關獎勵可在12個月期間內等額歸屬；或</li><li>(e) 授出總歸屬及持有期超過12個月的購股權。</li></ul>
申請或接納購股權時應付的金額以及必須或可以付款或發出繳費通知或須就此償還貸款的期限	<p>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。</p>
釐定行使價的基準	<p>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。</p>
該計劃剩餘年期	<p>該計劃自採納日期（即2023年6月26日）起計十年有效及生效。</p>

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

鄭家純博士GBM GBS (主席)  
黃少媚女士 (副主席)  
趙慧嫻女士  
劉富強先生  
陳耀豪先生

### 獨立非執行董事

張英潮先生  
陳耀棠先生  
湯鏗燦先生  
余振輝先生  
何沛恩女士

## 公司秘書

許嘉慧女士

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及  
註冊公眾利益實體核數師

## 律師

德同國際有限法律責任合夥  
胡關李羅律師行  
安睿順德倫國際律師事務所

## 股份過戶及登記總處

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

## 香港股份過戶及登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 註冊辦事處

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

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍  
長沙灣  
瓊林街83號  
A座8樓802室  
電話：(852) 2753 3988  
傳真：(852) 2318 0884

## 主要往來銀行

交通銀行  
中國建設銀行  
廣發銀行  
恒生銀行  
中國工商銀行  
瑞穗銀行

## 股份代號

香港聯交所825

## 投資者資訊

如欲查詢有關本集團的進一步資料，  
請聯絡本公司企業事務部，地址為：  
香港九龍  
長沙灣  
瓊林街83號  
A座8樓802室  
電話：(86) 21 5094 1888(內線578)；  
(852) 2753 3988  
傳真：(852) 2318 0884  
電子郵件：shmocad@nwds.com.cn

## 網址

www.nwds.com.hk



**英文版本**

本報告之英文版本可向新世界百貨中國有限公司索取。

中英文版本如有歧異或抵觸，概以英文版本為準。

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：825)

香港九龍長沙灣瓊林街83號A座8樓802室

電話：(86) 21 5094 1888 (內線 578)；(852) 2753 3988

傳真：(852) 2318 0884

電郵：shmocad@nwds.com.cn

網址：www.nwds.com.hk

微信：nwds-china

微博：e.weibo.com/xinshijiebaihuo



網頁



微信



微博

