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

新世界百貨中國有限公司
New World Department Store China Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號: 825)

截至2026年6月30日止年度
全年業績公告

新世界百貨中國有限公司(「**本公司**」)董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司截至2026年6月30日止年度的經審核業績。本公告列載本公司的2026年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則中有關全年業績初步公告的相關規定。

承董事會命
公司秘書
許嘉慧

香港，2026年9月30日

於本公告日期，本公司的執行董事為鄭家純博士、黃少媚女士、胡玉君女士、趙慧嫻女士、劉富强先生及陳耀豪先生；及本公司的獨立非執行董事為張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生、余振輝先生及何沛恩女士。

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：825)

年報
2026



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)旗下於中國內地的零售企業。集團秉持以持份者需求為導向的經營理念，致力打造主題式中小型百貨零售體，精準適配社區家庭消費與便捷購物需求，形成差異化市場定位。於2007年，本集團在香港聯合交易所有限公司主板上市。於2026年6月30日，新世界發展擁有本集團約為75%的股份。

零售網絡

本集團以華東、華北、中西三大區域為主體，聚焦上海、北京等核心城市推進「一市多店」精細化佈局。於2026年6月30日，本集團經營21家門店，其中14家以「新世界」命名，另外於上海的7家分店則以「巴黎春天」命名，總樓面面積概約為89萬平方米，覆蓋中國內地11個主要城市，包括北京、上海、武漢、南京、天津、鄭州、煙台、瀋陽、長沙、重慶及綿陽。

組織架構

本集團以高效決策與快速回應為導向，優化區域佈局，消除部門壁壘，構建協同高效的組織架構，以實現資源統一調配與策略同步落地，並透過數字化經營賦能運營管理，提升組織效能；以此保障門店營運深耕及商戶服務品質，切實提升顧客消費體驗及帶動經營績效的提質改善。

業務營運

本集團始終以顧客需求及業態品類組合為中心，堅守以零售為導向的經營核心價值，配合餐飲、健身、快閃店等多元配套業態，建立穩定且貼合消費者需求的經營模式。本集團的收益主要來自：專櫃銷售佣金收入、租金收入、自營貨品銷售，以及作為出租人的融資租賃利息收入。

人才發展

人才是企業可持續發展的根本支撐，本集團視員工為寶貴資產，透過多元激勵機制、系統化培訓及清晰的職業發展路徑，培育優秀人才，並重點搭建年輕化人才梯隊及儲備體系，著力打造一支精幹高效、兼具市場敏銳度及充沛活力的人才隊伍。於2026年6月30日，本集團共有1,349名僱員。

目 錄

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

024 董事簡介

030 可持續發展報告

085 企業管治報告

105 集團榮譽

106 財務資料

207 詞彙釋義

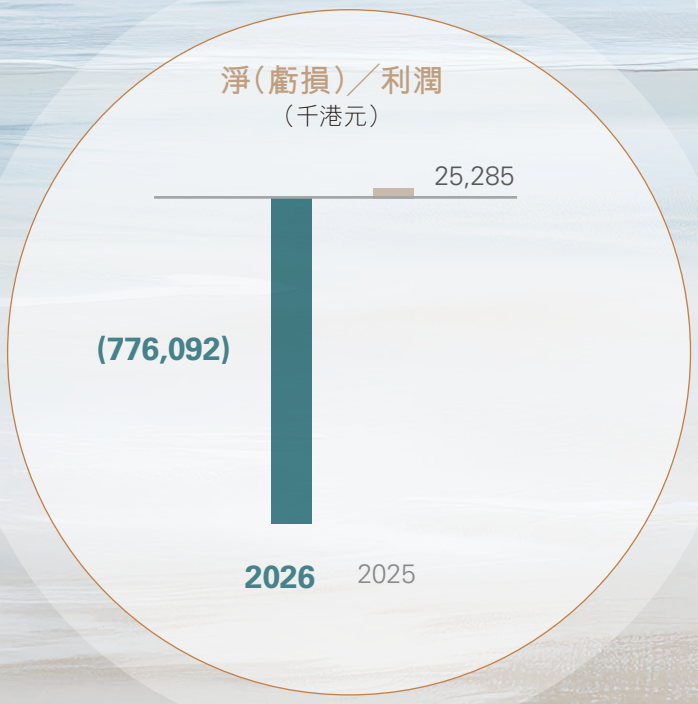
208 公司資料



財務摘要


收益
（千港元）
1,062,858
1,182,844
2026
2025


總資產
（千港元）
8,593,597
9,909,873
2026
2025


淨（虧損）／利潤
（千港元）
25,285
(776,092)
2026
2025

	2026年 千港元	2025年 千港元
經營業績		
收益	**1,062,858**	1,182,844
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	**270,688**	338,498
貨品銷售–自營銷售	**232,823**	266,476
租金收入	**548,112**	564,453
作為出租人的融資租賃利息收入	**11,235**	13,417
經營(虧損)／利潤	**(728,503)**	288,260
年度(虧損)／利潤	**(776,092)**	25,285

	於2026年 6月30日 千港元	於2025年 6月30日 千港元
財務狀況		
總資產	**8,593,597**	9,909,873
總負債	**5,670,225**	6,404,124
借貸	**1,363,688**	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	**(413,001)**	(743,189)
負債淨額	**950,687**	656,474
總權益	**2,923,372**	3,505,749
淨負債比率(附註)	**32.5%**	18.7%

附註：負債淨額除以總權益。

主席報告書

回顧過去一年，零售市場競爭格局持續演變，新型商業體不斷湧現，線下客流分流加劇，受同質化困局及存量博弈等主要影響，傳統百貨面臨多重壓力及諸多考驗，但我們堅信，百貨經營的根本在於商品力與服務能力，深度聯營是集團未來核心的經營主線。回顧期內，我們完成了區域架構調整，以配合深度聯營、社區商業、數字化、組織賦能未來四大核心策略，全速推進革新佈局，於挑戰中蓄力前行。



鄭家純博士GBM, GBS
主席

回顧過去一年，零售市場競爭格局持續演變，新型商業體不斷湧現，線下客流分流加劇，受同質化困局及存量博弈等主要影響，傳統百貨面臨多重壓力及諸多考驗，但我們堅信，百貨經營的根本在於商品力與服務能力，深度聯營是集團未來核心的經營主線。回顧期內，我們完成了區域架構調整，以配合深度聯營、社區商業、數字化、組織賦能未來四大核心策略，全速推進革新佈局，於挑戰中蓄力前行。

期內，我們圍繞營運效率提升與成本優化控制，完成了運營架構調整及合併，以華東、華北、中西三大核心區域作為經營主體，圍繞上海、北京核心城市落地一市多店精細化佈局，以更好地促成資源統一調配，為各項革新策略同步落地奠定基礎。

在深度聯營模式下，我們既能更精準地把握市場動向、優化商品矩陣、規劃供應鏈，靈活地制定經營策略，亦能達成與品牌方的共生共贏；此外，在全行業增量空間趨近飽和的背景下，業態重構成為我們盤活存量經營的關鍵舉措，我們動態調整租賃與聯營業務比例，同時透過餐飲、健身、快閃店等多元配套業態吸引客流形成雙向銷售轉化，提升門店坪效，建立更穩定的經營模式，改善集團現金流及收益。

伴隨居民消費重心逐步向社區就近場景轉移，家庭日常採購、即時便民消費需求不斷釋放，順應這一消費趨勢，我們將重點打造中小型多元化主題式零售體，深挖一線城市社區近場消費潛力，精準匹配15分鐘生活圈的家庭消費及便捷購物需求。

數字化運營是推動精細化管理的重要支點，我們將重構數字化管理系統並循序升級，以「線上引流、線下成交」的運營邏輯，透過小程式、社群、直播等線上管道廣泛獲客，並以優惠預售、會員專屬活動引導至門店體驗消費，讓數字工具真正服務於實體門店銷售和會員粘度的提升，形成線上線下業務閉環。

面對瞬息變化的市場環境，人才是企業可持續發展的根本支撐，我們圍繞組織賦能多措並舉。在人效提升方面，運用數字化系統驅動流程提效，釋放組織運營效能；人才梯隊建設方面，重點搭建第二、第三梯隊年輕化人才儲備，為公司注入充沛活力；同時，我們積極推進架構重組合併，精簡冗餘崗位，打破部門壁壘，實現架構體系的平衡協同。透過此一系列舉措，能更加強團隊的市場嗅覺與業務創新能力，推動速度與專業水準同步升級。

縱觀長遠，零售行業格局重塑的趨勢不會逆轉，百貨行業穿越週期非一日之功。我們立足三十餘年港資百貨的品牌底蘊，以顧客需求為導向，不斷優化門店業態結構，打造多元化主題式零售體，將傳統百貨經營與新市場環境、新運營模式有效結合，積極應對快速變化的消費趨勢。前路雖挑戰重重，我們以清晰的戰略方向與步步為營的執行部署，在行業變革中構築可持續競爭力，續步鞏固市場份額，帶動經營績效的提質改善。

在此，衷心感謝各位股東長久以來的信任與支持，感謝全體員工及合作夥伴的同心篤行。我們將以堅實的步伐，努力邁向高質量發展的新階段。

鄭家純博士GBM, GBS
主席

中國香港，2026年9月30日

零售網絡

21
家分店

11
個主要城市

百貨門店	開業日期	概約樓面面積（平方米）
華北區		
北京崇文店	1998年7月	119,900
北京千姿店	2010年9月	55,600
北京利瑩店	2008年9月	52,000
瀋陽津橋路店	2011年5月	34,000
北京彩旋店	2007年3月	31,200
天津店	1997年10月	14,200
華東區		
上海浦建店	2007年9月	46,000
上海五角場店	2006年12月	44,000
上海陝西路店	2011年11月	42,000
南京店	2007年11月	41,200
上海寶山店	2010年1月	39,000
上海成山店	2010年4月	38,000
上海天山路店	2013年8月	37,600
上海淮海店	2001年12月	22,500
中西區		
煙台店	2013年12月	55,600
武漢建設店	1994年11月	42,000
重慶店	2006年9月	42,000
鄭州店	2011年4月	35,500
長沙店	2006年9月	35,000
綿陽店	2011年12月	35,000
武漢徐東店	2008年1月	29,800
概約總樓面面積		**892,100**

華北區	華東區	中西區
北京崇文店	上海浦建店	煙台店
北京千姿店	上海五角場店	武漢建設店
北京利瑩店	上海陝西路店	重慶店
瀋陽津橋路店	南京店	鄭州店
北京彩旋店	上海寶山店	長沙店
天津店	上海成山店	綿陽店
	上海天山路店	武漢徐東店
	上海淮海店	























管理層討論與分析

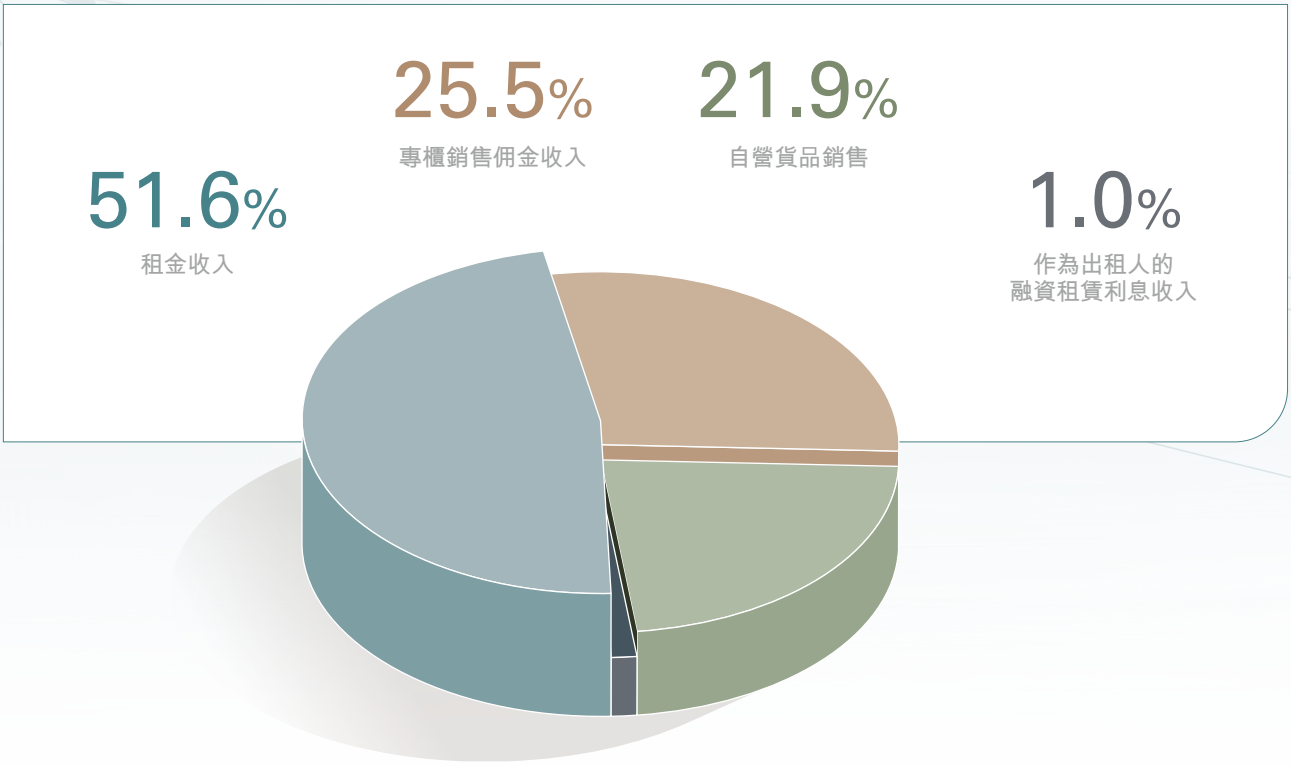
業務回顧

業績概要

2026年全球經濟復蘇乏力，地緣政治衝突持續，外部經營環境複雜嚴峻。國內消費大盤整體平穩運行，但社會消費品零售總額增速放緩，居民消費意願修復節奏偏慢，消費行為更趨理性務實，市場結構性分化特徵突出。本年度亦是「十五五」規劃開局之年，國內零售業步入轉型升級、提質增效的攻堅階段，百貨行業普遍面臨消費分流、場景同質化、獲客成本提升等多重經營壓力。針對行業現存痛點，商務部等九部門聯合印發《關於加快零售業創新發展的意見》，提出至2030年建成業態多元、智慧便捷、競爭有序的現代零售體系。在政策導向與市場變化雙重驅動下，百貨企業發展邏輯逐步告別傳統規模擴張模式，而是轉向存量時代的內功修煉。

回顧本年度，集團整體經營面臨嚴峻挑戰，銷售額下滑、營收承壓、客流轉化不足等問題交織。面對現況，集團於第四季度制定明確戰略：以深度聯營作為核心經營主線，深挖社區商業場景即時性、便利性消費潛力，透過數字化運營提效、壓降營運成本，並推進人才優化、提升人均效能。為落實該戰略，年度內已完成區域組織架構調整，實現資源統一調配、戰略同步落地；整體轉型工作正持續推進。

截至2026年6月30日止年度，本集團年度收益為1,062.9百萬港元。按類別劃分，本集團年度收益以租金收入為主，佔51.6%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔25.5%；自營貨品銷售佔21.9%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.0%。



業務網絡

截至2026年6月30日，本集團於中國內地營運21家門店，覆蓋全中國11個主要城市，包括北京、上海、武漢、南京、天津、鄭州、煙台、瀋陽、長沙、重慶及綿陽，總樓面面積概約為89萬平方米。

營運概覽

一、華東區

2026年作為「十五五」規劃開局之年，國務院及上海市政府相繼出台政策鼓勵首發經濟，支持商業綜合體推進業態創新、場景營造及數字化升級。與此同時，隨著15分鐘便民生活圈建設推進，社區商業迎來發展機遇，部分品牌加速實體店佈局以豐富線下消費場景。然而，華東區域消費市場整體呈弱復甦態勢，消費者偏好更重場景體驗、對實物採購的意願有所下降，消費轉化持續承壓。回顧年度內，華東區圍繞品牌組合優化、多元配套引流及線上線下協同推進經營調整，著力提升客流轉化與銷售產出。

多層級首店優化品牌組合

本集團將首店經濟作為華東區業態組合更新與精準引流的重要引擎，期內落地全國級、城市級及商圈級多層級首店資源。其中，上海浦建店引進集團首家「名創優品」IP旗艦店、「DQ」區域首店、「蕉下」品牌合作首店及浦東內環首家「VIVO」官方授權體驗中心；上海成山店與「小米」、「OPPO」及「VIVO」等國民數碼品牌達成商圈首店合作進駐；上海陝西路店成功落地「3號倉庫」普陀區首店及「MUMU FAMILY」上海首店；上海天山路店集結「lusa小酒館」全國首店、「加伍磅」天山商圈首店及「必勝漢堡」長寧區商圈首店；南京店引進「半亞饗集」城市首店及「朱友和大排檔」商圈首店。首店的集中落位，有效提升了區域門店的品牌競爭力與客流吸引力。









多元配套業態引流　激活消費轉化

華東區重點圍繞社區及家庭客群的消費需求，引進社交屬性餐飲與生活配套業態，以吸引客流並帶動場內整體消費轉化。

餐飲板塊方面，上海成山店引入「藍蛙」、「潮界」、「眉州東坡」及「綠茶」等多個餐飲品牌，進一步強化門店所處商圈的餐飲集聚效應；上海五角場店引進「海底撈」海鮮排擋及「禦京都」深夜食堂，拓寬夜間消費場景，延長顧客停留時間；上海陝西路店成功簽約「阿忠食坊」廈門海鮮排檔城市首店，該品牌曾獲「米其林必比登」推薦，為門店餐飲業態增添高質價比選擇。













家庭生活配套方面，上海浦建店引入「雜物社」、「宋朝香氛」及「愛嬰室」等多元業態；上海寶山店引進「上戲藝術」及「昂立快樂公社」等教培類業態，覆蓋親子、潮流等多類消費場景。

社區消費方面，針對社區客群高頻次的日常消費需求，上海成山店引入「超盒算NB」，南京店落地「三隻松鼠生活館」當地首家3.0版Mini Pro店，精準匹配社區家庭囤貨及高性價比消費場景。

運動健身方面，上海陝西路店及天山路店引入本地健身品牌「加伍磅」，進一步豐富場內體驗類業態。









主題活動驅動客流與會員增長

隨著消費社交化與潮流化趨勢日益凸顯，華東區持續打造年輕化消費體驗場景，通過趣味賽事、熱門IP聯動及粉絲活動，實現破圈引流與客群拓展。

會員運營方面，上海巴黎春天七店聯動開啟「V友會員節」，聯合「ShanghaiLOOK」以限量探索地圖及集章打卡機制引導會員跨店流動。活動期間，新增會員同比增長超27%，銷售額同比增長近10%，有效激活區域會員活躍度。

音樂與賽事活動方面，上海浦建店及成山店聯合「螞蟻音樂」落地「港韵新聲」主題音樂會，實現線下場景曝光與年輕客群累積的雙重提升，其中上海浦建店活動當日客流同比提升19.3%，上海成山店會員納新同比大幅增長190.5%；上海成山店舉辦浦東首屆「偷吃大賽」，活動當日客流突破2.7萬人次，VIP客群人均消費同比上漲43.1%。



IP快閃與粉絲活動方面，上海天山路店成功落地迪士尼「瘋狂動物城2」電影周邊限時展售活動，累計吸引客流近80萬人次；「王者榮耀」線下賽期間，客流同比提升超50%，會員納新提升超150%；「王翊恩粉絲應援活動」帶動客流同比提升近100%，充分展現了年輕化活動對客流與會員轉化的驅動力。







線上線下協同　拓展消費場景

當下，異業合作與直播等營銷方式已成為線下實體零售引流到店、拓展客群、驅動增長的重要抓手。華東區長期運營的「瘋狂星期四」及「總經理直播間」等IP逐步成熟，其中「瘋狂星期四」直播欄目累計在線人數近400萬，累計曝光近700萬次，線上聲量持續擴大。

線下層面，華東區聯動周邊社區、醫療、教育等機構，持續推進內購活動常態化運營。以上海浦建店為例，年內已與「仁濟醫院」、「由由養老院」、「中國石油大廈」、「上海實驗中學」等單位攜手落地多場內購會，覆蓋醫療、商務辦公、教育、社區等核心客群場景；同時聯合「樂刻健身」、「魅KTV」、「老鄉雞」、「大米先生」、「桂滿隴」等跨業態品牌開展聯合營銷，多維度提升門店經營表現。

二、華北區

商務部政府文件「關於支援國際消費中心城市培育建設若干措施」中提及，重點發力「首店首發經濟」與「老字號國潮創新」，加速傳統商圈存量煥新與即時零售拓展。就區域市場而言，華北區商業競爭持續加劇，消費者價格敏感度進一步提升，大眾群體更傾向性價比，購物決策更趨審慎。回顧年度內，華北區以生活化與性價比為導向，持續鞏固聯營模式的百貨零售優勢，並依託生活配套業態帶動消費轉化，同步推進會員營銷與線上渠道建設，整體經營表現有所改善。

聯營品牌賦能　深耕核心客群

華北區持續吸納優質服裝品牌資源，優化品類組合。北京崇文店引入「超級安踏」商圈首店、頭部時尚女裝「叙函」城市首店，以及「ONLY」、「伊芙麗」、「西町村屋」等品牌；北京利瑩店引入「卡蔓」商圈首店；北京千姿店引入「幻走」商圈首店，本土商務男裝代表「九牧王」亦同步落位。



















與此同時，黃金珠寶與本土美妝賽道佈局同步提速。老字號「中國珠寶」進駐北京崇文店，「老廟黃金」、「潮宏基」於北京千姿店完成重裝煥新，「林清軒」先後入駐北京千姿店及北京崇文店，高價值消費客群基礎進一步鞏固。

營銷轉化方面，華北區聚焦高價值客群，年內策劃多場主題活動，成效顯著。黃金珠寶板塊，北京崇文店推出「周大福」DIY手作體驗及「周生生」私享品鑒等系列沙龍，以沉浸式互動與新品鑒賞激活核心客群消費潛力；美妝板塊，北京崇文店於五一檔期攜手「毛戈平」打造戶外路演，通過現場試妝與限時禮遇精準觸達品質客群。



多業態佈局　豐富消費供給轉化

華北區圍繞餐飲體驗、社區零售、品質家居及健身運動等多元業態全面發力，推動品牌矩陣迭代升級。

餐飲體驗方面，北京崇文店引入「大米先生」、「野人先生」等大眾餐飲品牌；北京利瑩店落位「樂樂茶」、「峨嵋酒家」及「阿咚哥薑母鴨」區域首店；北京千姿店引進「樂傾城」海鮮自助商圈首店。多元餐飲矩陣有效豐富各門店社交場景，補充日常客流。

社區零售方面，北京利瑩店引入盒馬旗下社區便民超市「超盒算NB」北京首店，開業首日銷售即錄得全國門店第一；北京千姿店引入量販休閒零食連鎖品牌「趙一鳴」，憑藉高性價比、品類齊全的產品組合，增強周邊居民的到店消費。







品質家居方面，瀋陽津橋路店引進「林氏家居」瀋陽首家商場店；天津店成功開出鼓樓商圈首家「源氏木語」1,500平米超體店，完善區域品質家居業態佈局。

健身運動方面，北京利瑩店及崇文店落地香港高端健身品牌「24/7 fitness」，精準對標品質健身客群的消費偏好。







IP常態化運營　激發客流會員增長

華北區持續打磨自有IP活動，構建門店常態化引流機制，帶動客流與會員規模穩步增長。

北京崇文店打造「正大泰國榴蓮節」「運動生活節」「崇文喜市」三大自有IP。期內，正大泰國榴蓮首發站活動帶動會員納新同比提升59%；同時，門店引入「蛋仔派對」、「王者榮耀」等熱門IP賽事，並聯動「成毅」、「王鶴棣」等明星後援會資源，打造粉絲線下聚會優選地，其中「蛋仔派對城市挑戰賽」吸引逾兩萬人次到店。北京利瑩店依託區位優勢，策劃「海棠花溪生活節」，透過花漾市集、春日打卡裝置及互動體驗串聯線下消費場景。活動期間，總客流同比提升25%，銷售額同比增長16%，會員納新同比大幅增長343%。北京千姿店落地「瘋狂枕頭大戰」親子嘉年華，並邀請央視春晚機器人團隊駐場表演，有效拓寬家庭及年輕客群覆蓋。







即時零售與直播雙重驅動

華北區以即時零售與主題直播拓展門店服務半徑，推動線上線下渠道融合。

即時零售板塊，北京崇文店「京東秒送」業務同比提升49%；北京千姿店上線「美團即時達」，進一步打通多個線上銷售渠道，強化門店與周邊社區的連結，助力銷售轉化。直播層面，北京崇文店搭建「微信小店」與「視頻號直播」聯動機制，店慶主題直播總曝光突破300萬次；同時聯合「高德」平台推出珠寶團券，於618檔期實現銷售破百萬元。

三、中西區

中西區以武漢為代表的新一線及省會城市相繼落地提振消費專項行動、區域消費中心試點等政策，各地透過發放消費券、扶持首店經濟，為線下商業提供政策支撐。與此同時，區內年輕客群對在地文化內容及人氣餐飲保持消費熱情，親子、養生及社區商業亦具備發展空間。然而，行業競爭日趨激烈，商業項目持續擴容，不斷分流既有存量客群，導致中西區多數門店整體到店客流承壓。在此市場環境下，中西區圍繞品牌組合優化、IP場景營銷及商戶異業聯動推進經營調整，激活現有客流基礎，積極抵禦行業下行帶來的經營衝擊。

發揮特色品牌組合的引流效應

回顧年度內，中西區緊扣家庭客群消費特徵，依託商圈特色品牌引流，並透過場內多品類協同，帶動整體銷售表現。

鄭州店引進「達美樂」、「老鄉雞」、「爺爺不泡茶」、「都可」、「檸季」、「1點點」等餐飲及茶飲品牌，以高頻剛需餐飲作為流量入口，帶動零售業態連帶消費；武漢建設店引入康養SPA「予厘」區域特色首店，以及「蜜冠網球」、「魅KTV」、「網魚電競」等體驗類業態，填補區域生活服務供給缺口，提升顧客到店頻次及場內駐留時長；綿陽店落地「361°超品店」城市首店及「KAPPA」商圈首店，進一步擴充運動品類規模優勢；煙台店引入「科大訊飛」及「作業幫」等教育智能硬件品牌，並同步完成「華碩」、「榮耀」、「惠普」等數碼科技品牌招調，豐富家庭客群到店選擇，強化品類間的協同引流效應。









以趣味場景豐富會員體驗

回顧年度內，中西區借助統一IP活動打造營銷聲勢，帶動整體客流與會員規模穩步增長。

特色場景營銷方面，「春日追花」活動以花車快閃、主題打卡及時令菜單營造沉浸式消費氛圍，期間累計客流約202萬人次，會員納新同比提升16%。

趣味活動與業態聯動方面，中西區以高頻體驗場景激活家庭客流，打通零售、餐飲及配套業態間的相互引流，提升場內整體活躍度。其中，綿陽店聯動租戶落地親子跑、睡眠大賽及「唐宮夜宴」等主題活動；武漢徐東店於兒童節期間打造「零食鏟鏟樂」、「童心暴擊」等親子互動體驗。

社媒傳播方面，武漢建設店聯動本地博主發佈「麥當勞」親子生日會短視頻，登上抖音區域熱搜，藉助社交媒體精準觸達家庭客群，將線上流量有效轉化為到店消費。

聯動商戶提升場內消費

回顧年度內，中西區積極開展場內品牌聯動，加強與周邊社區機構協作，並圍繞賣場空間與服務資源探索多元經營方式，拓寬收益渠道。

武漢建設店聯動場內商戶落地多場跨界體驗活動，包括「毛戈平」彩妝手作課程、「周大福」國潮沙龍及「巴黎貝甜」博主種草下午茶等，以場景化體驗增強顧客黏性，提升消費意願與連帶購買。

武漢徐東店聯動「盒馬鮮生」打造節點主題營銷，提升水產區當月消費熱度；後續通過榴蓮節、火鍋節持續拉動生鮮及酒水飲料品類銷售，營造鄰裏消費氛圍。









展望

隨著各類新興商業形態不斷涌現，行業內經營模式與業態的多元化進一步加劇了市場份額的爭奪，同質化經營所帶來的壓力亦持續累積。

圍繞整體經營策略，本集團將以深度聯營為基礎，持續優化門店業態結構，推動主題式中小型百貨零售體打造，將傳統百貨經營與新市場環境深度融合，積極探索「線上引流、線下成交」的運營閉環，以數字化工具賦能實體門店的銷售轉化，同步提升會員銷售佔比與消費黏度。

與此同時，伴隨國家支持零售創新相關政策的陸續落地，社區商業的便捷性與便民屬性迎來全新發展契機，本集團將積極把握政策機遇，發揮社區門店近場消費優勢，以「15分鐘便民生活圈」為服務半徑，精準對接家庭日常採購與便捷購物的需求。

立足三十餘年港資百貨的品牌積澱，本集團將貼合政策及市場消費導向，構建抵禦行業波動且可持續的經營模式，以清晰的戰略方向與穩健的執行節奏，推動經營績效的改善與提質。

財務回顧

收益及其他收入

本集團於2026財政年度的收益為1,062.9百萬港元。收益減少主要由於專櫃銷售佣金收入及自營銷售下降所致。

於2026財政年度，本集團的商品銷售毛利率(包括專櫃銷售佣金收入及自營銷售的毛利率)為13.2%。於2026財政年度，女裝、男裝及配飾約佔專櫃銷售及自營銷售所得款項34.2%，黃金、珠寶及鐘錶約佔33.4%，化妝品約佔13.9%及運動服裝約佔8.4%。餘下所得款項主要來自童裝、雜貨、電器及家居用品。

於自營銷售方面，化妝品繼續為主要收入來源，於2026財政年度佔自營銷售收入約84.3%，而超市業務則佔其餘約15.7%。

本集團於2026財政年度錄得租金收入548.1百萬港元，而作為出租人的融資租賃利息收入則為11.2百萬港元。

2026財政年度的其他收入為221.0百萬港元，而2025財政年度則為337.5百萬港元。減少主要由於2025財政年度就地方政府徵收若干投資物業確認79.9百萬港元的一次性補償收入。此外，來自供應商、專櫃及租戶的收入較上一年度有所減少。

其他虧損，淨額

2026財政年度其他虧損淨額合計372.7百萬港元，主要反映一次性商譽減值虧損390.5百萬港元、按公平值計入損益之金融資產公平值虧損15.4百萬港元以及終止確認應收融資租賃及應收融資租賃之租賃修訂虧損淨額合計14.5百萬港元。該等虧損部分被終止確認使用權資產的收益淨額29.6百萬港元以及終止確認租賃負債及使用權資產的收益淨額23.4百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動

2026財政年度投資物業公平值虧損為524.9百萬港元，主要反映位於上海的投資物業公平值下降，乃由於上海有關土地使用權期限延長的最新政策及較高的地價比率所致。

購買存貨及存貨變動，淨額

購買存貨及存貨變動淨額(主要包括與自營銷售相關的銷貨成本)由2025財政年度的247.6百萬港元減少至2026財政年度的217.5百萬港元，與年內自營銷售收益減少大致相符。

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提供的促銷項目的成本，由2025財政年度的7.4百萬港元減少至2026財政年度的3.9百萬港元，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財政年度的324.3百萬港元輕微增加至2026財政年度的327.9百萬港元，主要由於年內推行人力資源優化及組織架構重整產生一次性僱員補償費用。

折舊

折舊開支由2025財政年度的324.9百萬港元減少至2026財政年度的311.8百萬港元，主要反映若干物業、廠房及設備已全額折舊。

租金開支

租金開支由2025財政年度的59.8百萬港元減少至2026財政年度的44.5百萬港元，主要由於若干門店產生的營業額租金減少。

其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2025財政年度的276.7百萬港元減少至2026年財政年度的209.2百萬港元，主要由於加強對各類經營成本的控制，包括物業管理及相關費用、電費及水費及銷售費用等，以及匯兌收益淨額增加。

經營(虧損)／利潤

本集團於2026財政年度錄得經營虧損728.5百萬港元，而2025財政年度則錄得經營利潤288.3百萬港元，主要由於確認商譽減值虧損及投資物業公平值虧損所致。

財務成本，淨額

財務成本淨額由2025財政年度的162.4百萬港元減少至2026財政年度的129.5百萬港元，主要由於未償還租賃負債減少，使租賃負債利息開支下降。此外，香港銀行同業拆息下跌，使年內平均借貸成本亦有所減少。

所得稅抵免／(支出)

本集團於2026財政年度錄得所得稅抵免81.9百萬港元，而2025財政年度則錄得所得稅支出100.5百萬港元，主要由於確認遞延所得稅抵免，以及撥回過往年度當期所得稅超額撥備所致。

年度(虧損)／利潤

綜合上述因素之影響，本集團於2026財政年度錄得年度虧損776.1百萬港元，而2025財政年度則錄得年度利潤25.3百萬港元。

流動資金及財務資源

於2026年6月30日，本集團原到期日為三個月以上的定期存款以及現金及銀行結餘合共為413.0百萬港元(2025年6月30日：743.2百萬港元)。

於2026年6月30日，本集團的借貸為1,363.7百萬港元(2025年6月30日：1,399.7百萬港元)。

於2026年6月30日，本集團錄得淨負債950.7百萬港元(2025年6月30日：656.5百萬港元)。

於2026年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產1,836.3百萬港元(2025年6月30日：1,919.2百萬港元)。本集團持續密切監察其滾動流動資金預測，以確保具備足夠財務資源應付其營運需要，以及履行到期負債及承擔。

本集團於2026年6月30日的資本承擔為34.3百萬港元(2025年6月30日：44.4百萬港元)，均為已定約但尚未於綜合財務狀況表中確認之資本開支。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團的若干投資物業已作抵押，以為本集團獲授的銀行融資額度作擔保。

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。因此，本集團主要承受由港元兑人民幣匯率波動所產生的外匯風險。本集團透過定期檢討外匯風險淨額，以管理其外匯風險。

或然負債

於2026年6月30日，本集團並無重大或然負債。

董事簡介



執行董事

鄭家純博士

GBM, GBS

79歲

2026年1月起出任董事會主席兼執行董事。鄭博士為董事會轄下執行委員會成員。彼於1972年10月出任新世界發展董事，於1973年出任新世界發展執行董事，1989年出任新世界發展董事總經理及由2012年3月起出任新世界發展主席。彼現任周大福創建有限公司及周大福珠寶集團有限公司主席兼執行董事，以及豐盛生活服務有限公司及周大福媒體娛樂有限公司(前稱有線寬頻通訊有限公司)主席兼非執行董事，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭博士為新世界中國董事兼榮譽主席。彼為Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited、Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited、Chow Tai Fook Capital Limited、周大福(控股)有限公司及周大福企業有限公司董事，該等公司均為本公司的主要股東。鄭博士亦為香港明天更好基金顧問委員會主席。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。



執行董事

黃少媚女士

JP

57歲

於2026年1月獲委任為董事會副主席及執行董事。黃女士為董事會轄下執行委員會主席。彼於2020年5月出任新世界發展執行董事，自2024年11月起出任新世界發展行政總裁。黃女士於2015年10月加入新世界發展集團，歷任新世界中國副行政總裁及新世界中國董事兼行政總裁，現為新世界中國董事。彼擁有超過20年房地產經驗，長期擔任中國內地城市大型基礎建設、城市規劃及城市更新的顧問工作，向內地政府提供專業地產發展、城市規劃及相關專業建議。於加入新世界發展集團前，黃女士曾於國際顧問公司擔任高級職位，亦曾於香港一家地產發展上市公司擔任華南地區董事總經理，負責其華南地區的地產發展業務，具有豐富的中國房地產開發及管理經驗。黃女士於2026年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，並為中國慈善聯合會第三屆副會長及常務理事、第十七批「廣州市榮譽市民」、第十二屆廣東省政協委員、第十三屆廣東省政協常委、港澳台委員會副主任、廣東省政協港區委員召集人。



執行董事

胡玉君女士

60歲

於2026年4月獲委任為執行董事兼本公司行政總裁。胡女士為董事會轄下執行委員會成員。彼在中國內地及香港零售與房地產行業擁有超過30年的經驗。胡女士於1993年加入本公司，於2003年晉升為企業事務總監，直至2014年調任為K11 Concepts Limited(「K11」)(新世界發展有限公司的全資附屬公司)的營運董事，隨後於2018年7月晉升為K11的資深營運董事。彼於2025年3月離開K11以投放更多時間在個人發展上。

於2025年10月，胡女士獲委任為香港大學經濟及工商管理學院客座副教授。目前，彼為香港管理專業協會兼職講師及課程負責人。胡女士持有悉尼科技大學商業學士學位及俄亥俄大學文學副學士學位。



執行董事

趙慧嫻女士

55歲

於2021年5月獲委任為非執行董事，並於2025年6月調任為執行董事。趙女士為董事會轄下執行委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，負責監督本公司的企業服務。趙女士亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於2020年5月獲委任為新世界發展執行董事。趙女士於2004年加入新世界發展集團，現為新世界發展企業服務高級總監。趙女士負責新世界發展集團的企業服務，包括人力資源、行政及資訊科技。於加入新世界發展集團前，彼曾於資訊科技及通訊科技服務業及地產發展業內的知名企業擔任管理工作。趙女士畢業於香港中文大學，現為香港公司治理公會及特許公司治理公會會士。趙女士於人力資源及企業管理方面擁有逾20年經驗。趙女士為僱員再培訓局委員，以及社會福利署攜手扶弱基金諮詢委員會及社會工作訓練及人力策劃諮詢委員會成員。彼亦為嶺南大學環球可持續發展(榮譽)博雅學士顧問委員會成員，以及香港城市大學商學院商界職業發展諮詢委員會成員。



執行董事

劉富强先生

47歲

於2025年6月獲委任為執行董事。劉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，負責監督本公司的財務管理。劉先生亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於2020年6月加入新世界發展，現為新世界發展執行董事、首席財務總監及聯席公司秘書。劉先生負責新世界發展集團之財務、會計、庫務、稅務、收購合併、公司秘書事宜及投資者關係。在加入新世界發展前，劉先生曾在一家專注於大灣區業務的中國內地物業發展商擔任首席財務官。彼於出任首席財務官前，在多家全球性投資銀行擔任要職，專注股權資本市場及環球信貸交易。

劉先生為香港聯合交易所有限公司上市委員會成員、會計及財務匯報局諮詢委員會成員、香港公司治理公會治理專業人員小組成員、氣候管治行動香港分部顧問委員會成員、香港投資者關係協會顧問委員會成員、中國國家行政學院(香港)工商專業同學會理事、鄰舍輔導會籌款委員會及社會企業委員會成員、香港童軍總會財務委員會成員、港島地域童軍基金管理委員會司庫、中國香港足球總會財務及策略委員會成員、香港科技大學人文社會科學學院職業發展顧問委員會成員、香港城市大學商學院商業碩士課程職業發展諮詢委員會成員，以及華仁專上教育信託基金董事會成員。

劉先生就讀美國密歇根大學安娜堡分校羅斯商學院，分別在2001年獲得金融學工商管理(優異)學士及在2002年獲得會計學(優異)碩士。此外，彼亦為美國註冊會計師(在密歇根州持牌)、澳洲會計師公會資深會員和香港董事學會資深會員。



執行董事

陳耀豪先生
53歲

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



獨立非執行董事

張英潮先生
78歲

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



獨立非執行董事

陳耀棠先生

72歲

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



獨立非執行董事

湯鯉燦先生

82歲

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



獨立非執行董事

余振輝先生

64歲

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



獨立非執行董事

何沛恩女士

45歲

於2023年5月獲委任為獨立非執行董事，彼亦為董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。何女士現時為香港上市公眾公司陽光油砂有限公司之首席財務官兼執行董事。彼於投資、風險管理、企業銀行及財務範疇擁有豐富經驗及專門知識。彼曾於國際金融機構從事股票研究、信貸分析、資本策略、基金管理及審計等工作，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)。

關於本章節

匯報期間

本章節概述新世界百貨中國有限公司及其附屬公司(以下簡稱「新世界百貨」、「本集團」或「我們」)於2025年7月1日至2026年6月30日匯報期間針對環境、社會和管治(ESG)問題的政策、措施和表現。

匯報範圍

除非另有說明，本章節範圍涵蓋本集團在中國內地的零售業務，以及其設於中國香港和上海的辦事處。

匯報原則

本章節參照《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》(「GRI準則」)2021年版，以及《香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告守則》的要求編製。按照香港聯交所的要求，我們遵守以下原則：

重要性：

通過重要性評估確定關鍵的ESG問題，
並在本章節中披露相關資訊。

量化：

披露計算關鍵績效指標所使用的標準、
方法、假設和轉換因數的資訊。

平衡：

本章節不偏不倚地呈報發行人的表現。

一致性：

本章節中披露ESG資訊所使用的方法與2025財年可持續發展報告中使用的方法一致，匯報範圍無重大變更。
如有有特殊情況，已在本章節中特別解釋說明。

報告核實

本章節援引自2026財年可持續發展報告，該報告已獲得SGS通標標準技術服務有限公司的獨立驗證。

聯繫我們

我們歡迎　閣下對本章節及其他可持續發展事宜提出意見，請電郵至shmocad@nwds.com.cn。

2026年亮點回顧

環境

溫室氣體排放(範圍一、範圍二)強度**0.05**噸二氧化碳當量／平方米，同比下降**8.4%**

強化能源管理，能源消耗強度**0.435**吉焦／平方米，同比下降**6.5%**

社會

推進數字化轉型，融合線上線下場景，持續優化消費者體驗

女性員工佔比**48%**，女性對男性員工的基本薪資與薪酬比為**1.03**

管治

未發生任何貪腐訴訟事件

未發生任何知識產權侵權案件



常態化開展供水管網巡檢，及時整治滲漏隱患，耗水量同比下降**12%**



實踐循環經濟理念，一般固體廢棄物強度(千克／平方米)同比下降近**30%**



員工培訓總時數**24,237**小時



未發生任何經證實的侵犯隱私或資料安全事件

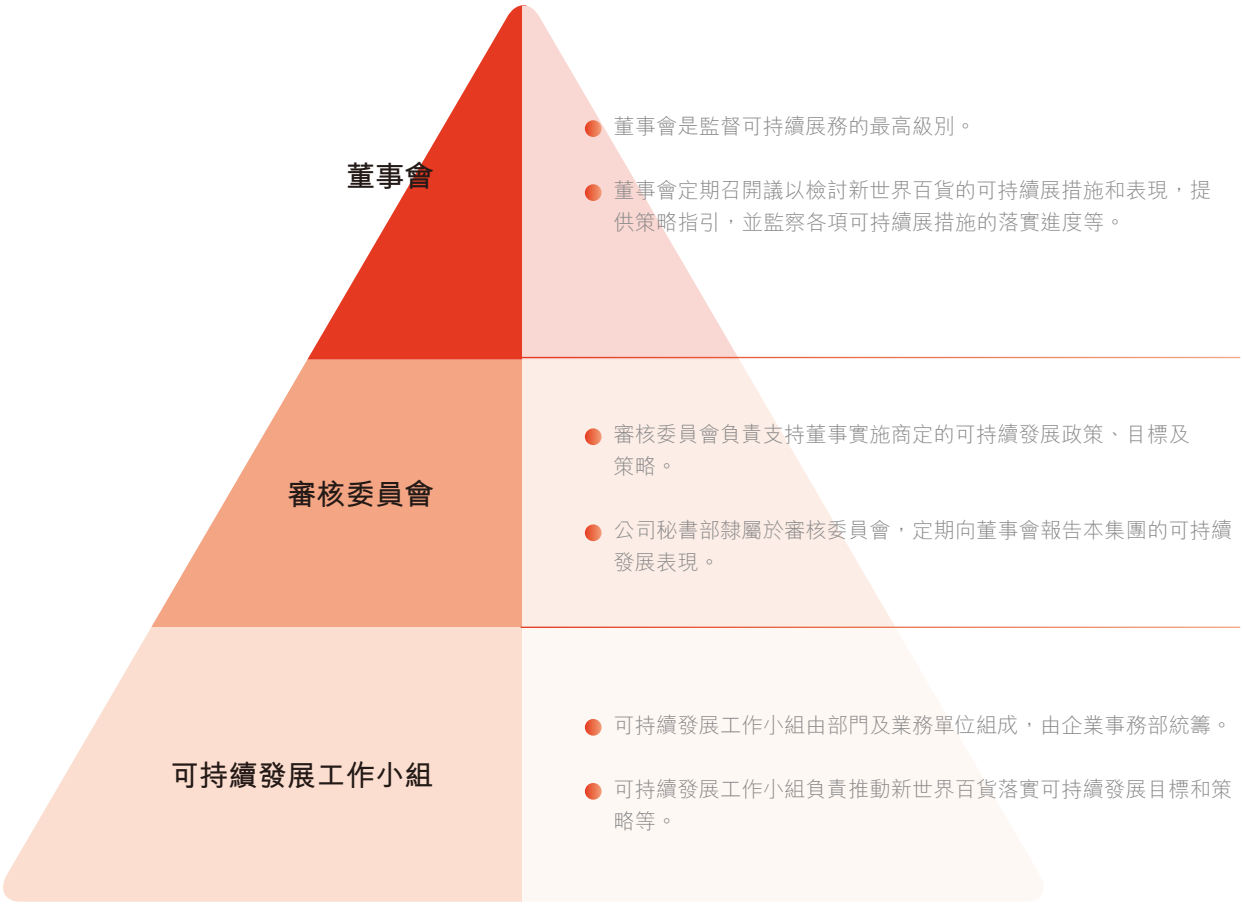
可持續發展管理

新世界百貨以完善的可持續發展治理體系為根基，推動可持續發展理念全面融入經營管理體系。在董事會頂層引領下，我們錨定長遠發展願景，搭建覆蓋環境、社會及管治領域的五大可持續發展核心方針。新世界百貨已建立常態化溝通機制，動態識別並評估各類重大實質性議題，推動整體發展戰略貼合行業先進標準，實現穩健、高品質的可持續發展。

可持續發展管治

本集團建立系統化可持續發展管理體系，形成董事會統籌引領、多部門協同落地的治理架構，將可持續發展理念全面融入企業戰略規劃與日常運營。董事會承擔可持續發展最高決策與監督職責，定期檢視目標達成情況、評估潛在運營風險，保障公司可持續發展戰略與長期價值導向高度統一。

審核委員會在董事會授權下履行治理職能，負責督導制度落地與成效考核，公司秘書部統籌協調與執行落地工作，保障整體治理機制高效有序運行。本集團設立跨職能可持續發展工作小組，由企業事務部牽頭，聯動各業務單元推進各項可持續發展重點理機制高效有序運行。依託清晰的權責劃分與協同機制，本集團構建起戰略制定、目標拆解、執行落地、監督複盤的閉環管理體系，切實保障各項可持續發展舉措落地見效，持續提升治理水準。



新世界百貨可持續發展管治架構及職責

董事會聲明

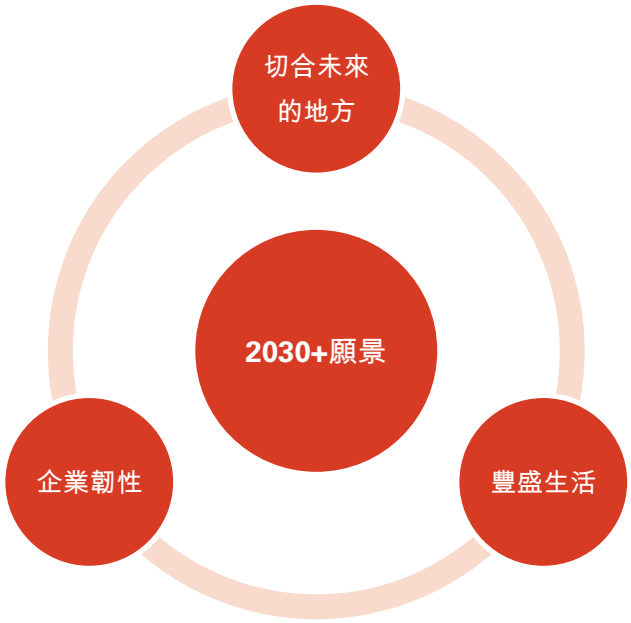
本集團董事會對可持續發展(ESG)管治承擔最終責任，全面主導ESG方針、策略及目標的制定，並監督其執行成效與披露品質。為確保可持續發展與企業長期戰略深度契合，董事會定期審視本集團的ESG表現、潛在風險與機遇，並據此審閱年度可持續發展信息披露及適時調整業務發展方向。在董事會的統籌下，本集團已構建自上而下的管治架構，由審核委員會履行ESG事宜的專項監督職能，跨部門可持續發展工作小組負責各項戰略的貫徹落實。

在風險管控層面，本集團已將ESG風險納入企業全面風險管理體系。在各職能部門的協同下，本集團持續識別並評估ESG相關風險與機遇的可能性及影響程度，制定並動態監測相應的應對措施，確保潛在風險得到有效管控。

董事會關注本集團在能源使用效率等方面的實際表現，通過定期檢視能耗強度等核心指標，確保各項節能降耗舉措有效落地，持續推動本集團向低碳高效的營運模式轉型。為進一步提升應對氣候變化的戰略韌性，本集團於本匯報期內首次開展了氣候變化情景分析，並完成了初步的財務量化評估。本集團將定期科學測算氣候相關風險與機遇對集團中長期財務狀況及業務運營的潛在影響，為未來的資本配置與低碳轉型提供堅實的量化決策依據。

新世界百貨2030+可持續發展願景

本集團依託母公司新世界發展2030+可持續發展願景(SV2030+)的戰略導向，圍繞「切合未來的場所」、「企業韌性」與「豐盛生活」三大核心支柱，進一步凝練出五項可持續發展方針，以此明確工作重心，持續驅動可持續發展管理效能。



可持續發展願景

打造未來適應性零售空間

強化企業治理與風險管理

構建安全與負責任的價值鏈

促進包容性與健康消費

深化社區價值共創

可持續發展核心方針

新世界百貨將聯合國可持續發展目標(SDGs)融入本集團的可持續發展願景，提升品牌價值和市場競爭力，積極履行社會責任，助力全球可持續發展進程。

可持續發展支柱	可持續發展方針	關注議題	SDGs	對應位置
切合未來的地方	打造未來適應性 零售空間	能源效益 應對氣候變化 廢棄物管理 水資源管理	6 清潔飲水和衛生設施 7 經濟適用的清潔能源 13 氣候行動	2.綠色篤行
企業韌性	強化企業治理與風險管理	企業管治 商業道德	8 體面工作和經濟增長	1.治理固本
	構建安全與負責任的價值鏈	負責任供應鏈	12 負責任消費和生產	4.夥伴協同
豐盛生活	促進包容性與健康消費	顧客健康與安全 提供綠色產品選擇 負責任營銷 數字創新	3 良好健康與福祉	3.服務為本
	深化社區價值共創	多元共融 員工身心健康及參與度 員工薪酬及福利 員工培訓及發展 社區參與和投資	1 無貧窮 4 優質教育 5 性別平等 11 可持續城市和社區	5.人文共建

持份者溝通

本集團持續完善持份者溝通機制，依託多元化管道精準識別並回應各方核心ESG訴求。我們結合監管要求與行業趨勢動態優化溝通策略，並將相關反饋納入經營決策與ESG管理。

持份者類別	溝通管道
股東和投資者	• 股東周年大會及業績公佈 • 年報、中期報告及可持續發展報告 • 投資者會談及會議 • 環境、社會及管治獎項 • 企業網站
政府、監管機構及行業協會	• 政府或行業協會發起的計劃或約章 • 行業協會研討會或會議
顧客	• VIP會籍及活動 • 顧客服務櫃台及熱線 • 顧客手機應用程序 • 微信公眾號平台及其他社交媒體平台 • 企業網站
管理層	• 新世界百貨管理層年會及半年會 • 半年度重大風險匯報機制
一般員工	• 專責小組及委員會 • 培訓活動及人才發展計劃 • 員工比賽及團隊建設活動 • 《新百之窗》員工電子季刊 • 微信公眾號平台及其他社交媒體
供應商或承包商	• 招標及採購程序 • 簡報、會議及參觀 • 供應商審核及表現評估
媒體	• 媒體採訪及新聞稿 • 提供反饋及回應傳媒查詢
本地社區	• 公眾或社區活動 • 贊助及捐贈 • 社區義工服務 • 與非盈利組織機構合辦活動

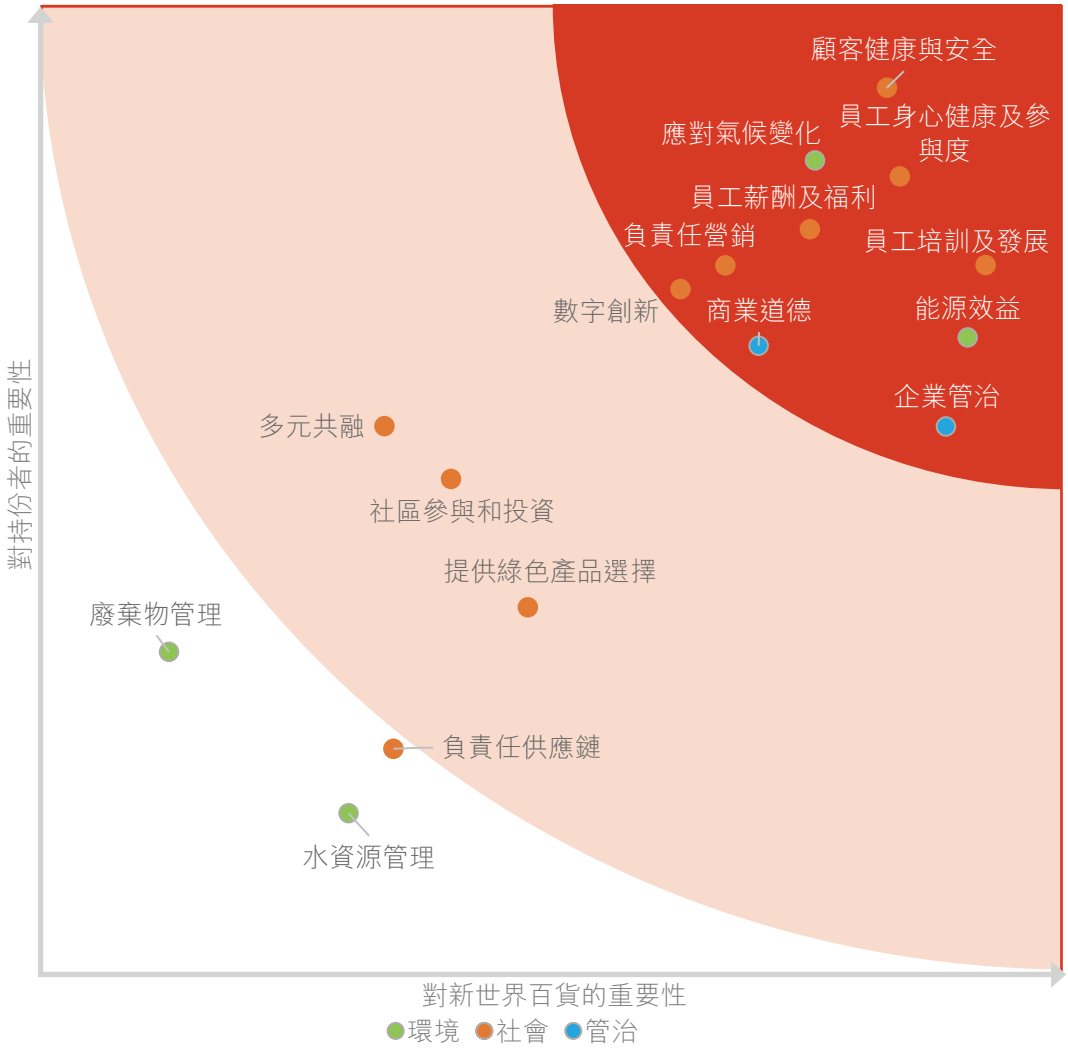
重要性議題分析

本集團統籌多元化溝通管道，結合監管導向與行業趨勢，建立規範的實質性議題評估機制。基於對評估結果的專業分析，我們動態更新ESG重要性矩陣，為戰略決策提供支撐。

ESG議題識別	• 通過行業最佳踐行和行業研究，初步釐定一系列重要議題，並將其用作持份者評估的基礎。
ESG議題評估	• 通過線上調查，了解內部和外部持份者對新世界百貨需首要考慮的環境、社會及管治議題的觀點。 • 與選定的持份者群組代表進行深入訪談，進一步收集他們對與新世界百貨有關的環境、社會及管治議題的觀點。
ESG議題排序	• 分析持份者評估結果，開展初步重要性評估，擬定新世界百貨需首要考慮的重要性議題。
結果確認	• 確認經更新的重要議題列表，並與新世界百貨管理層核實各項議題的優先次序。

重要性議題識別及評估過程

於匯報期間，我們回顧了2025財年ESG重要性議題評估結論，基於外部環境以及公司業務發展等因素，對2026財年的ESG重要性議題進行了系統性審閱與更新。針對識別出的16項重要性議題[1]，我們在本章節中將詳細闡述相關資訊。



新世界百貨重要性議題矩陣

[1] 本財年，本集團調整數位創新為高度重要議題。

高度重要		重要		中等重要	
應對氣候變化	E	提供綠色產品選擇	S	水資源管理	E
能源效益	E	社區參與和投資	S	廢棄物管理	E
顧客健康與安全	S	多元共融	S		
員工身心健康及參與度	S	負責任供應鏈	S		
員工薪酬及福利	S				
負責任營銷	S				
員工培訓及發展	S				
數字創新	S				
企業管治	G				
商業道德	G				

ESG風險與機遇

本集團將可持續發展要素全面納入業務風險管理體系，系統性梳理並識別出與自身經營高度關聯的核心ESG風險及發展機遇。針對已識別的各類風險與機遇，公司結合業務實際制定專項、可落地的應對舉措，精準防範運營風險、把握可持續發展機遇。本集團同步搭建長效管理機制，完善全流程ESG風險管理體系，持續提升風險管控的前瞻性與系統性，夯實企業可持續經營基礎。

氣候變化抗災和適應能力 | 減碳和資源效率 | 社區和持份者健康和參與 | 多元化、公平和包容性 | ESG合規性和報告

新世界百貨ESG風險與機遇

為構建覆蓋戰略決策與業務執行的ESG風險管理防線，本集團實施了分層級、差異化的策略。在決策層，我們面向全體董事開展專項培訓，培訓內容聚焦於公司ESG表現、同業實踐以及港交所氣候披露要求，以強化核心管理層的戰略決策能力。後續公司將結合治理實踐，進一步完善董事會層面氣候資訊的常態化傳遞路徑，助力董事會掌握氣候風險與機遇相關內容。在執行層，我們緊貼各職能部門及分店的實際業務場景與風險管控痛點，確保ESG合規要求落實到日常運營中。

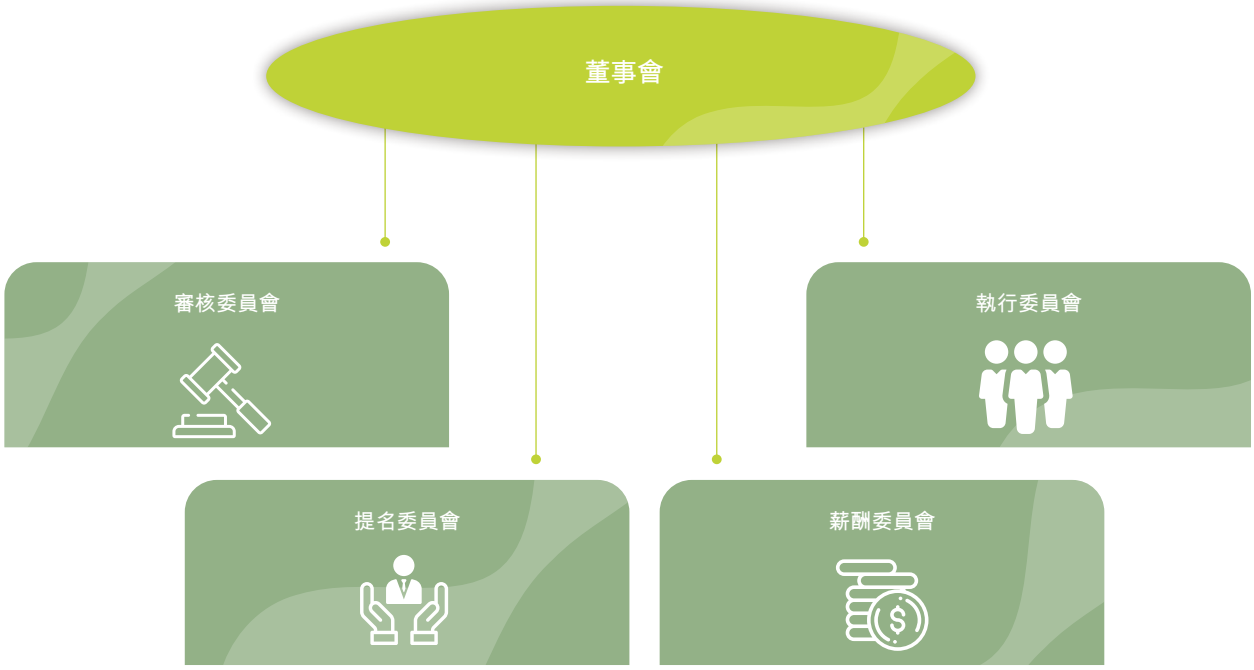
1. 治理固本

新世界百貨恪守運營地所在地法律法規及上市監管要求，切實履行企業合規義務。本集團持續健全合規與風險管理體系，堅守商業道德準則，為集團的穩健運營與長遠發展提供堅實保障。

1.1 合規治理

企業治理

本集團嚴格遵照《中華人民共和國公司法》《中華人民共和國證券法》及香港聯合交易所主機板上市規則附錄C1《企業管治守則》等相關法律法規與監管要求，構建了健全的企業管治架構。董事會作為本集團的核心治理機構，全面統籌並監督企業戰略決策。在董事會領導下，審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及執行委員會各司其職，協同推進各項管治工作，確保董事會在充分獲取客觀專業意見的基礎上，作出科學、審慎且有效的決策。



董事會管治架構

董事會多元化

本集團已制定並持續推行董事會成員多元化政策，在董事委任過程中堅持用人唯才，我們綜合考量性別、年齡、教育背景、專業技能、行業經驗及文化背景等多元化維度，以確保董事會在專業能力、管理經驗及戰略視野上形成優勢互補，從而提升整體管治效能。提名委員會定期檢視該政策的執行情況，並評估多元化目標的達成進度。

截至2026財年末，本集團董事會由十一名成員組成，包括六名執行董事及五名獨立非執行董事，其中女性董事四名，遠超本集團維持女性董事比例不少於20%的目標。董事會成員均具備深厚的行業經驗與豐富的管理實踐，為集團的穩健營運與長遠發展提供了堅實支撐。

有關董事會成員的詳細履歷，請參閱本集團官方網站。

風險管理

本集團高度重視全面風險管理與內部控制體系建設，積極配合母公司開展年度風險評估工作，將可持續性因素深度融入業務運營之中。在風險評估層面，本集團從戰略、政策和監管、財務及業務操作四個關鍵維度出發，運用科學的量化方法對潛在風險進行識別、評估與排序。

在內部控制方面，本集團堅信健全的內部控制體系是實現穩健治理的核心保障。我們結合經營實際與發展需求，動態調整審計重點方向，持續優化內控管理體系。

年度重點審計工作

經營管理審計	● 本年度開展了10個經營管理審計專案，重點關注商戶銷售資料上報、面積管理及商戶提前開業等問題。
設備安全審計	● 本年度開展了8個設備安全審計專案，重點關注消防設備設施、電氣設備設施及其他設備設施等是否運行安全、穩定、良好。
數字化審計	● 本年度開展了11個數字化審計專案，重點關注應用安全及運維管理。

1.2 商業道德

反舞弊與反貪腐

新世界百貨嚴格遵循《中華人民共和國反不正當競爭法》《中華人民共和國反洗錢法》等法律法規，對任何形式的舞弊及貪污行為秉持「零容忍」態度。本集團制定《員工職業操守》及《管理人員問責制》等內部制度，明確禁止各類不當利益輸送行為，強化責任意識，樹立廉潔企業形象。

為深化合規管理，本集團於本年度發佈《防詐騙及防貪污政策》，進一步細化對欺詐、貪污等違規行為的預防、識別與處置要求，明確無論是否知曉具體責任人或事件發生過程，所有疑似或已證實的個案均須及時上報並嚴肅處理。所有員工須在入職時接受行為準則培訓，全面遵守相關制度。如發生違規行為，公司將視情節輕重採取解除勞動合同或移交司法機關等措施，堅決維護誠信經營理念。

於匯報期間，本集團未發生任何涉及賄賂、壟斷、敲詐、勒索、欺詐或洗錢的法律訴訟，亦無與集團或僱員相關的貪污案件。

舉報機制與權益保護

本集團已建立公開、透明的舉報投訴及調查機制，鼓勵各持份者通過多種途徑，舉報本集團內部發生或涉嫌的貪腐舞弊事件，共同維護合規經營環境。

舉報途徑：
shmocad@nwds.com.cn
+86 21 5094 1888 轉 0

在案件受理與調查環節，集團內審部指定專人負責舉報事項的處理。接到舉報投訴後，內審部將第一時間與舉報人取得聯繫，核實相關情況。對於實名舉報事件，在調查程序結束後，內審部將向舉報人進行正式的結果反饋，充分保障舉報人的知情權。

為切實保護舉報人的合法權益，本集團對舉報人資訊及舉報內容實行嚴格的保密管理。在事件調查過程中，內審部採取匿名化稱謂、嚴格限制並縮小知悉範圍等防範措施，堅決杜絕任何形式的打擊報復行為，確保舉報人在協助調查工作中的安全與權益不受侵害。

商業道德文化建設

本集團致力於培育誠實守信的商業道德文化，通過多維度的宣導與教育，不斷強化員工的合規意識與職業操守。在日常運營中，本集團將商業道德宣貫深度融入業務環節，結合日常審計工作及分店審計總結會議，開展商業道德專題培訓，持續提升團隊的合規敏感度與道德意識。

於匯報期間，內審部針對新入職的管理中心職能部門主管及分店主管開展了2次專項入職培訓，重點強化核心管理人員的反舞弊及反貪污意識。全體董事於2025年9月參加商業道德與反貪污專項培訓，時長1小時。培訓聚焦商業賄賂高發場景、合規監管要求、利益衝突管控及廉潔履職責任等內容，有效強化董事及管理層的廉潔風控意識。

公平競爭與知識產權保護

本集團恪守公平競爭原則，嚴格遵循《中華人民共和國反不正當競爭法》及《中華人民共和國反壟斷法》等相關法律法規，致力於維護健康有序的市場環境。我們高度重視自有知識產權的保護，依照《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國專利法》等法律要求，切實保護商標、專利等無形資產，有序完成了包括商標續展、延期在內的各項常規維護工作。我們亦強化內部合規審查，杜絕使用任何未經授權的商標、標識及版權內容，從源頭防範侵權風險。

於匯報期間，本集團未發生任何知識產權侵權案件。

2. 綠色篤行

新世界百貨秉持綠色發展理念，系統性推進環保與低碳轉型。我們不斷健全環境管理機制，錨定量化目標，確保各項減排舉措落地。我們定期評估氣候風險與機遇，規劃減碳路徑，並將節能降耗、資源循環利用等實踐貫穿於門店運營、供應鏈協同及日常辦公等全業務鏈條，堅守綠色篤行之道。

2.1 環境管理

在「2030+可持續發展願景」指引下，新世界百貨構建了系統化的環境管理體系，通過標準化的資料維護與監察檢討機制，對環保承諾的履行情況進行動態追蹤，確保各項管理措施精準落地與持續優化，推動綠色運營。

制定綠色政策及指引 1

- 我們設立可持續發展政策和指引，科學管理能源使用、溫室氣體排放、廢物管理、環保工作和綠色採購等主要環境議題。

訂立環境基準和目標 2

- 我們的環境目標以2019財年為基準，聚焦能源與碳排放管控。我們計劃2030財年將實現能源消耗強度（以兆瓦時／平方米計）較基準年下降22%、溫室氣體排放強度[2]（以噸二氧化碳當量／平方米計）較基準年下降42%。同時，用水強度及排放物（含廢水、廢氣、廢棄物）強度仍將保持持續降低態勢。我們將動態審視目標體系，通過制定與長期可持續發展策略相契合的階段性目標，持續推進「2030+可持續發展願景」的實現。

收集環境資料 3

- 精準的環境資料是有效管理的基礎。我們通過能源管理系統實現全場景資料追蹤，即時記錄各分店及辦事處的能源、水資源與物料消耗資料，為環境改進措施的制定與效果評估提供資料支撐。

推行綠色措施 4

- 我們即時監控能源消耗，優化日常運營流程，持續升級節能建築服務系統與設備。同時，我們深化與租戶的協同合作，推動綠色措施在全價值鏈落地見效。

定期監察和檢討 5

- 我們密切關注環境領域政策動態與行業趨勢，定期複盤並更新綠色政策與指引。此外，我們聘請獨立第三方對可持續發展報告進行鑒證，以確保披露信息的可信度，促進環境管理措施的持續改善。

向持份者傳達承諾 6

- 我們重視與各持份者攜手共同推動可持續發展。通過常態化溝通機制，共同構建綠色零售生態。

綠色管理流程

於匯報期間，新世界百貨未發生任何環保方面的違規事件。

2 採用溫室氣體範圍一與溫室氣體範圍二排放作為排放統計口徑。

2.2 應對氣候變化

在「2030+可持續發展願景」的引領下，我們以「切合未來的場所」為核心支柱，秉持「打造未來適應性零售空間」的戰略方針，持續強化企業的氣候韌性。通過不斷提升氣候風險的識別、管理與適應能力，我們正穩步推動各項綠色轉型目標的紮實落地，力求在複雜多變的氣候環境中實現業務的長遠可持續發展。

氣候變化管治

本集團以聯交所氣候資訊披露準則為基準，將氣候治理深度融入企業整體管治框架。董事會作為最高決策層，統籌氣候戰略的制定與推進，確保其與ESG管理策略保持一致。氣候變化相關管理納入本集團整體可持續發展管治架構，作為重要議題統一實施管控。在此框架下，我們建立了從識別、評估到應對的閉環管理機制，系統梳理氣候相關風險與機遇對業務營運的潛在影響，明確應對優先順序，並將其納入日常經營防控體系，形成涵蓋監測預警與回應處置的全流程管控鏈條。為強化目標導向，我們依據運營實際，定期設定、更新並披露氣候相關的量化指標與階段性目標，以透明化的管理機制推動各項氣候治理舉措持續落地見效。於匯報期間，董事薪酬的核定暫未設置氣候相關專項掛鈎指標。本集團將結合業務發展、行業實踐持續評估，適時探索將氣候績效要素納入薪酬考核體系的路徑。

氣候變化策略

新世界百貨立足行業趨勢與企業定位，制定了前瞻性的氣候應對策略。我們將氣候因素全面納入長期戰略規劃，評估其對供應鏈、能源成本及消費偏好等核心運營環節的潛在影響，為重大決策提供堅實依據。同時，我們積極把握低碳轉型機遇，持續加大在節能設備升級、智慧能源管理及綠色供應鏈等領域的投入，力求打造更具氣候韌性的零售模式，推動企業實現高品質、可持續發展。

氣候相關風險與機遇

新世界百貨綜合考慮公司業務模式、行業發展實踐及日常運營，參照《國際財務報告可持續披露準則第2號－氣候相關披露》(IFRS S2)等國際主流框架，系統性識別氣候相關風險與機遇，持續完善關鍵風險應對措施。

氣候情景

為深入理解氣候變化對公司業務、戰略及財務表現的潛在影響，我們引入氣候情景分析方法，綜合考慮氣候變化在時間跨度與影響程度上的不確定性，對氣候相關物理風險開展前瞻性評估。

- **覆蓋範圍**：評估覆蓋了本集團位於北京、上海、武漢、重慶、鄭州、長沙、瀋陽、天津、綿陽、南京、煙台、香港等地的23個核心百貨購物中心及辦公地。
- **時間範圍**：
  - 短期：2030年－與本集團制定的溫室氣體減排目標年份保持一致。
  - 中期：2050年－與《巴黎協定》的目標年份一致。
  - 長期：2080年及其後－這個較長期的時間範圍超出了我們的溫室氣體減排目標、《巴黎協定》和中國內地在2060年前實現碳中和的承諾。
- **風險類型**：識別並評估了七項急性物理風險（河流洪水、暴雨洪水、風暴潮、極端降水、風暴、野火、熱浪）及兩項慢性物理風險（乾旱、熱應激）。
- **氣候情景**：採用政府間氣候變化專門委員會(IPCC)的共用社會經濟路徑，選取低排放(SSP1-2.6)與高排放(SSP5-8.5)兩種情景，分別在短期、中期和長期三個時間節點進行量化分析。

物理風險評估採用情景	低排放情景	高排放情景
情景類別	IPCC SSP 1-2.6	IPCC SSP 5-8.5
情景描述	全球逐步向可持續發展模式轉型，可再生能源技術快速發展，化石燃料使用逐步最小化，推動經濟社會與環境的協調演進。相較於1850-1900基準期，該情景下2081-2100年全球平均地表溫度最佳估計升幅為1.8°C，有望將全球溫升控制在低於2°C的水準。此情境下雖然仍會對平均氣溫、平均海平面和其他氣候變化因素造成廣泛的物理影響，但與較高排放情景相比，其潛在影響程度相對有限。	全球延續以化石能源為核心的發展模式，缺乏有效氣候政策約束，導致能源需求與碳排放在本世紀內持續攀升。相較於1850-1900年基準期，該情景下2081-2100年全球平均地表溫度預計上升3.3°C至5.7°C（最佳估計升幅約為4.4°C），顯著偏離《巴黎協定》溫控目標。在此高排放路徑下，全球平均氣溫、降雨模式、海平面等氣候因素將遭受嚴重且廣泛的物理影響，極端天氣事件的頻率與強度將大幅加劇。

氣候相關物理風險採用情景

- **評估模型**：基於CMIP6多個氣候模型集合，該模型計算各災害指標從歷史基準期到未來時期的變化量，並通過分位數變換將全球變化幅度映射至0-10分的標準化評分，實現不同時期和地點的風險可比性。

參數		氣候模型涉及指標
急性物理風險	河流洪水	河流洪水致災等級 河流洪水重現期
	暴雨洪水	暴雨洪水致災等級 暴雨洪水重現期
	風暴潮	風暴潮致災等級 風暴潮重現期
	極端降水	最濕月降水變化(毫米) 1日極端降水變化(毫米)
	風暴	10年／50年／100年重現期風速(米／秒) 第99百分位風速(米／秒)
	野火	年極端火險天氣(FWI > 50/FWI>21.3)日數(天)
	熱浪	年熱浪日數(天) 年熱浪頻次(次)
慢性物理風險	乾旱	平均乾燥度指數(降水量／潛在蒸散量) 年最小標準化降水蒸散指數(SPEI)
	熱應激	濕球黑球溫度(Twbg)超過32°C的年日數(天)

氣候模型參數及指標

物理風險

在獲得各經營地點單項風險評估結果後，我們依據各資產的相對價值進行加權測算，最終分別形成中國內地與香港兩個區域的物理風險清單，以精準反映氣候變化對公司不同區域資產組合的潛在影響。

風險類型		地點	SSP1-2.6			SSP5-8.5		
			2030	2050	2080	2030	2050	2080
急性物理風險	河流及暴雨洪水[3]	中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
		香港	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
	風暴潮	中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
		香港	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著
	極端降水	中國內地	較高	較高	較高	較高	較高	嚴重
		香港	較高	較高	較高	較高	較高	嚴重
	風暴	中國內地	低	低	低	低	低	低
		香港	中	中	中	中	中	中
	野火	中國內地	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	不顯著	低
		香港	中	中	中	中	中	中
慢性物理風險	熱浪	中國內地	中	中	中	中	高	較高
		香港	高	較高	較高	高	嚴重	嚴重
	乾旱	中國內地	中	中	中	中	高	高
		香港	中	中	中	中	中	較高
	熱應激	中國內地	中	中	中	中	中	高
		香港	中	中	中	中	中	中

風險程度 嚴重 | 較高 | 高 | 中 | 低 | 極低

物理風險評估結果

[3] 我們對河流洪水和暴雨洪水情況各自進行評估，並顯示兩者結果相同。即在所有情境和時間範圍下，該風險都不顯著。因此此處我們將兩者組合於一起。

在所有運營範圍內，極端降水與熱浪是本集團預期將面臨的最主要物理氣候風險。極端降水引發的城市內澇，可能導致門店設施受損、地庫及停車場被淹，進而引發運營及服務中斷，直接造成營業收入降低與額外維修成本上升。同時，伴隨極端天氣而來的熱浪頻發，將大幅增加門店對冷卻系統的需求，推高能源相關開支。

為系統應對上述風險，本集團已將氣候適應性逐步融入戰略規劃與日常運營，圍繞工程基建、設施改造及應急管理等層面，持續提升各門店及運營點的氣候應對能力。從地理佈局來看，本集團核心營運地點中上海等沿海城市面臨颱風影響，我們重點防範強風暴雨對建築結構與戶外設施的破壞，而針對武漢、鄭州、重慶等內陸城市，我們則高度警惕極端強降水引發的城市內澇風險。

針對上述氣候挑戰，各門店已採取以下綜合措施以提升氣候韌性：

- **基礎設施與排澇能力強化**：針對暴雨及水災威脅，我們定期檢查並維護集水井、集水泵等排水設施，確保排水系統暢通無阻。在工程項目前期加強溝通，針對地區性災害提前規劃改造內容。同時，全面檢查建築物屋頂和門窗的牢固度，加固燈箱、樹苗等易損室外設施，提前防範極端天氣帶來的結構破壞。

- **應急管理與回應機制建設**：為應對颱風、暴雨或水災等突發事件，我們已在各門店全面實施《危機通報與處理制度》。通過建立颱風預警回應機制，提前根據預警級別組織人員疏散；提前儲備手電筒、沙袋等應急物資包，並針對各類極端天氣常態化開展應急演習，全面提升員工的流動性、靈活性和抗禦能力。

- **能源管理與節能減排優化**：為緩解環境溫度上升及熱浪帶來的能源消耗上升壓力，我們持續推進節能減排舉措，嚴格設定並管控空調運行溫度。同時，依託智慧能源管理系統，動態優化冷卻系統運行策略，在保障顧客與員工舒適度的前提下，有效減緩能源消耗的增長。

於匯報期間，本集團已通過投保財產險為自然災害類風險提供了充分的財務保障，未產生自然災害相關保險理賠，相關事項尚未對本集團財務狀況、經營成果及現金流量形成重大影響。針對各類極端天氣，本集團前置開展風險防控工作，投入安防用品、消防用品及應急物資等應對物料合計約24萬元。未來，本集團將繼續密切關注氣候變化帶來的物理風險及其潛在財務影響，持續完善風險應對機制，確保對各類極端天氣事件的有效把控。

轉型風險

於匯報期間，我們識別出的氣候變化風險與機遇及其應對舉措如下所示，為本集團進一步制定更具體、更有效的氣候風險管理策略提供有力支援。

風險類別	風險描述	潛在財務影響	應對措施
政策、法律及法規	未能減少高碳強度的業務運作、產品和服務帶來的影響，未能達到監管機構的碳減排標準／法規。	可能面臨罰款	積極向低碳轉型，通過安裝實控照明系統、中央空調監控系統等降低碳排放。
	未能滿足更加嚴格的披露要求。	可能面臨罰款	動態追蹤監管要求，依託能源管理體系，定期規範披露相關資料。
技術風險	更換現有科技和設施，會致消費者接受度不高，從而導致客流下降。	收入降低	推出多項消費者數字化升級新服務，為消費者提供更優質的服務。
市場變化	線上零售購物逐漸取代實體店零售業務。	收入降低	創新購物體驗，逐步推進數字化服務轉型。
	租戶在能源效益和資料透明度方面有更高要求。	收入降低	制定《機電設計標準》政策，明確能源效益要求，提高資料透明度。

氣候機遇

我們在應對氣候變化帶來的風險與挑戰時，亦積極識別氣候變化所帶來的機遇，持續優化經營策略，升級戰略佈局，抓牢綠色發展的市場先機。

機遇類別	機遇名稱	機遇描述
能源效率提升	提升建築物能源效率	提升建築物的能源使用效率能夠節約能源使用量，從而降低企業經營成本。
投資者偏好轉變	投資者愈發偏向於投資低碳轉型的企業	通過低碳轉型發展，降低自身及價值鏈的碳排放，從而吸引更多的投資者。

氣候變化風險管理

新世界百貨已將氣候風險管理深度融入企業整體風險管理框架，並充分結合情境分析的科學見解。我們將「氣候變化抗災能力與適應能力」作為常規風險事項，明確界定了風險閾值，以此釐定風險應對的優先次序，並在各項應對策略中著重強化韌性建設措施。我們結合現有運營場景不斷優化應對機制，通過強化跨部門協同的應急回應流程、完善設施防護標準及物資儲備方案，全面提升防範化解能力。我們對風險清單與應對策略進行動態更新，持續增強企業在氣候波動環境下的整體韌性，切實保障業務運營的穩定性與可持續性。

指標與目標

本集團訂立中長期減碳目標，力爭於2030財年實現能源消耗強度(兆瓦時／平方米)相較基準年降低22%、溫室氣體排放(範圍一、範圍二)強度[4](噸二氧化碳當量／平方米)相較基準年降低42%，並持續落地各類節能降碳舉措推進目標達成。

於匯報期間，本集團參照《溫室氣體核算體系》規範開展全價值鏈溫室氣體清查工作，持續優化碳排放核算機制，提升資料完整性與統計精準度。本財年，本集團溫室氣體排放(範圍一、範圍二)強度為0.05噸二氧化碳當量／平方米，相較基準年累計下降約43.8%，已提前完成2030財年既定減排目標。溫室氣體排放(範圍一、範圍二)總量為49,113噸二氧化碳當量，其中範圍一溫室氣體排放量為2,532噸二氧化碳當量，範圍二溫室氣體排放量為46,581噸二氧化碳當量。範圍三溫室氣體排放量為79,962噸二氧化碳當量，外購商品及服務、燃料和能源相關活動、下游租賃資產是主要排放來源。

本集團將持續在綠色採購、節能運營、租戶協同減碳等領域持續發力，並結合實際減排進展動態審視和調整階段性目標，確保公司穩步向減排目標邁進。

4 溫室氣體目標所覆蓋的範圍包括全線門店及上海辦事處。

2.3 綠色運營

在日常運營中，本集團將綠色理念深度融入業務全鏈條，持續關注並管理能源使用、水資源及廢水、廢棄物管理、廢氣排放等關鍵環境領域，通過不斷完善相關管理舉措，全面深化綠色運營。

能源管理

本集團已建立並持續完善精細化的能源管控體系，將節能降耗作為提升運營效率的核心環節。我們堅持「保障舒適度與杜絕浪費並重」的原則，通過制度化建設與數字化手段，推動能源管理向集約型轉變。我們確立了以分店主管為第一責任人的垂直管理機制，並將行政及工程部門作為執行核心，確保節能責任落實到人、落實到崗。我們依託總部專項檢查反饋，建立了常態化的巡檢與整改閉環，致力於構建綠色、低碳的零售運營環境。

全場景精細化管控

- 針對照明、空調、電梯及節能設施四大核心系統，我們制定了分區域、分時段的差異化運行標準。例如，嚴格界定空調啟停的溫度閾值及新風系統運行邏輯，並對公共區域照明實施「人走燈滅」或感應式控制，從源頭減少無效能耗。

資料驅動的決策機制

- 我們建立了系統化的能耗資料獲取與分析流程。通過梳理供電路徑與回路情況，利用資料獲取系統記錄關鍵指標，並定期進行同比、環比分析。一旦發現能耗異常波動，立即啟動溯源排查與整改程序，確保能源使用透明可控。

跨部門協同與全員參與

- 通過定期召開專項會議、強化跨部門協同應急回應，以及加強對商戶和供應商的綠色宣導，共同杜絕經營過程中的能源浪費現象。

設備全生命週期維護

- 我們高度重視設備運行效率對能耗的影響，制定了嚴格的維護保養計劃。從空調濾網的月度清洗到冷卻塔的化學清洗，再到電梯系統的定期潤滑保養，我們通過標準化的維護作業，確保設備始終處於最佳能效狀態，延長資產使用壽命。

節能降耗舉措

在綠色建造與施工管理環節，我們嚴格遵照《民用建築工程室內環境污染控制規範》《關於加強建築工程室內環境品質管制的若干意見》以及《關於實施室內裝飾裝修材料有害物質限量10項強制性國家標準的通知》等法規要求。通過優先甄選綠色建材、全面落實綠色施工標準，本集團從源頭把控建築材料的環保屬性，確保室內環境品質，為顧客與員工營造健康、安全的商業空間。

- 選用無機水性塗料、聚酯類漆，施工採用高壓無氣噴塗施工技術。
- 現場材質取樣對甲醛、苯等TVOC含量進行檢測，項目驗收環節開展室內空氣品質檢測。
- 現場不開展木材、石材、瓷磚等原料切割，減少粉塵及噪音對周圍的污染。

綠色施工舉措

水資源及廢水管理

新世界百貨將水資源管理深度融入企業合規營運體系，嚴格遵循《中華人民共和國水法》《水污染防治法》及各地監管要求，構建覆蓋辦公與商場場景的全流程節水機制。我們以《可持續辦公室指引》為制度抓手，通過源頭減量、設備升級與常態化巡檢，實現用水效率與供應穩定性的雙重提升。本集團所有經營場所均依託市政供水網路保障用水，未出現取水受限或供應中斷情況，為業務連續性與生態可持續提供堅實支撐。

水質合規檢測

嚴格執行生活用水水質檢測制度，並保留檢測報告，確保終端用水安全。

廢水設施運維

建立隔油池清理與化糞池檢查機制，確保無異味蔓延、無外溢及堵塞現象；定期檢查調節池格柵，確保無垃圾堆積，主備泵運行正常。

排水系統保障

定期測試地下室集水井與排污泵的啟停功能，確保主備泵切換正常及控制箱處於自動狀態；保持室外雨水、污水管道暢通，防止積水或返水。

防滲漏與防護

在變配電室、電氣豎井等關鍵區域設置擋水檻與防水門檻，防止水管穿越或滲漏引發電氣事故；屋面雨水口保持完好有效，及時清理雜物。

餐飲廢水管控

- 針對餐飲商戶，重點檢查排油煙設施清洗及隔油措施，防止油污堵塞管道，確保排水系統符合環保與運營要求。

水資源管理舉措

廢棄物管理

本集團嚴格遵循《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《生活垃圾分類工作指引》等法規要求，建立了覆蓋全運營鏈條的廢棄物管理體系。我們推行精細化的分類、收集與處置流程，確保所有廢棄物均得到合規處理，並積極聯動具備專業資質的機構，提升可回收物的資源化利用水準。

在廢棄物分類與處置方面，我們依據廢棄物屬性實施分類管理，明確各類廢棄物的處置路徑。針對辦公運營中產生的廢棄墨水匣等有害廢棄物，我們實行單獨收集與暫存，並委託專業機構進行無害化處置。對於辦公環節產生的廢紙以及餐飲租戶產生的廚餘垃圾等無害廢棄物，我們確保其通過指定管道進行清運與合規處置。

為降低施工活動對環境的影響，本集團已制定並實施《工程項目施工管理》制度，對施工全過程進行規範。我們明確要求施工單位對產生的建築垃圾和生活垃圾進行分類收集與合規清運，加強施工期間的粉塵污染控制。

塑膠	• 自有超市使用可重複利用、易降解的環保塑膠袋 • 要求商場租戶的一次性餐具必須採用可降解材料
紙張	• 日常辦公全面推行線上化流程，減少紙張使用 • 透過會員卡數位化、發票小票電子化、會員營銷線上化等模式，實現無紙化運營
包裝材料	• 不使用或減少使用一次性用品和塑膠包裝，精簡商品包裝，採用環保的包裝材料 • 優選踐行可持續發展理念的供應商

廢棄物管理舉措

廢氣管理

本集團高度重視大氣環境品質的保護，針對運營過程中產生的各類廢氣，嚴格遵循《中華人民共和國大氣污染防治法》及經營所在地的相關環保法規，實施精細化的分類管控。

針對自有車輛產生的氮氧化物、硫氧化物及顆粒物等尾氣排放，我們建立了完善的廢氣排放管理制度。通過持續優化車輛調度並積極宣導綠色出行計劃，從源頭上有效削減了移動源排放對周邊環境的影響。針對商舖租戶，我們將環保合規要求明確納入租賃合同條款，並輔以高頻次的日常巡查與監督，確保所有餐飲商戶的油煙處置均符合環保標準，共同維護良好的商業與社區環境。

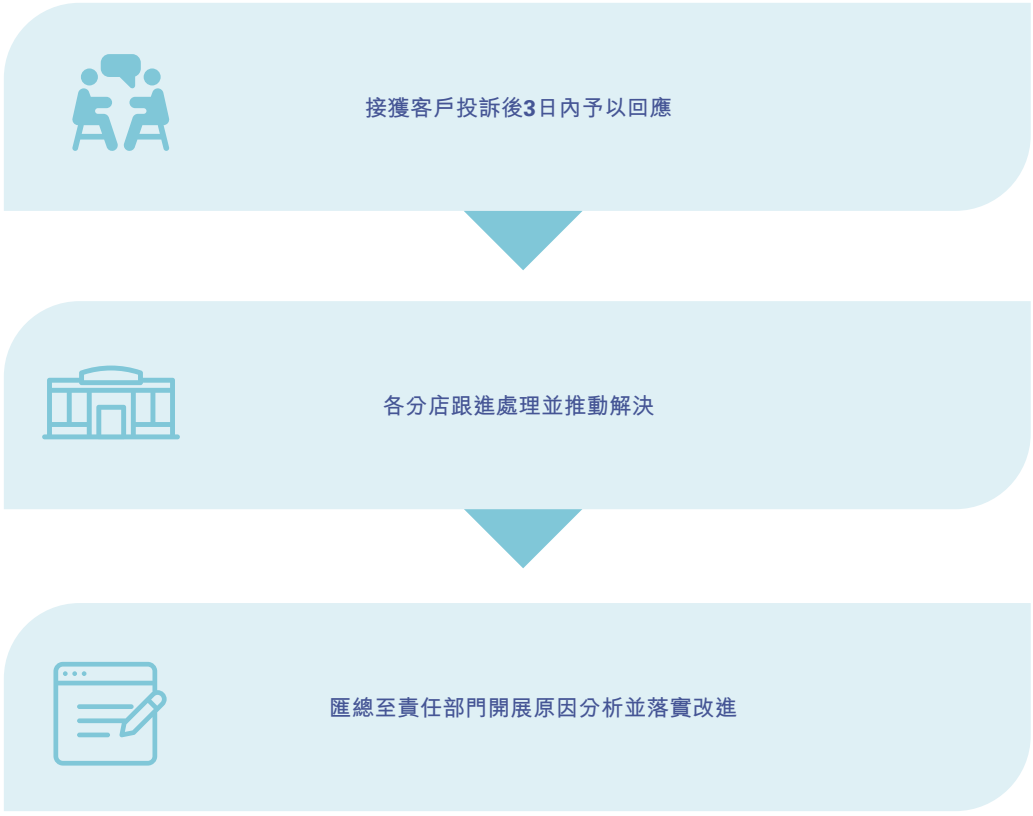
3. 服務為本

新世界百貨堅持以客戶為中心，通過完善的服務體系、嚴密的資料保護及負責任的創新營銷實踐，全方位保障消費者合法權益，打造安全、便捷的消費環境。

3.1 客戶權益

客戶訴求回應

本集團持續完善客戶服務及投訴處理體系，構建多觸點、高效率的閉環管理機制，充分傾聽客戶聲音，推動問題閉環解決，持續提升整體消費體驗。我們建立了覆蓋線上線下的客戶反饋途徑，客戶可通過門店服務台、門店或總部客服熱線等方式反饋意見與投訴。



投訴處理流程

同時，我們聚焦品牌提升與基礎設施改善等主題開展客戶滿意度調查，並將調查結果作為招商與業態優化的參考依據，推動服務體驗持續提升。

隱私保護與資料安全

我們制定《新世界百貨個人資訊保護政策》，明確「權責一致、目的明確、選擇同意、最少夠用、確保安全、主體參與、公開透明」七項核心原則，以「取得個人同意」作為個人資訊處理的合規基礎，建立起覆蓋資訊收集、存儲、使用的全生命週期許可權管控體系。於匯報期間，我們新增《AI在業務運營中的使用規範》，嚴禁將本集團敏感及機密資料提交至開放互聯網平台的生成式AI模型，持續強化資料安全管控。

本集團已設立專項管理架構，由數字化中心統籌，下設四個專業化職能小組，形成覆蓋終端、系統、網路與資料全鏈路的協同防護機制。

用戶隱私小組	系統安全小組	網路安全小組	資料安全小組
監測並防範隱私洩露風險，保障使用者資料合規。	監控系統運行狀態，快速處置異常，保障業務穩定。	加固內網防護，部署邊界策略，抵禦來自互聯網及外部網路的惡意攻擊。	維護資料完整性、保密性與可用性。

資訊管理小組

新世界百貨嚴格遵循ISO27001資訊安全管理體系標準，圍繞防護加固、智慧監控、訪問管控與備份恢復四大維度，系統推進資訊安全技術落地，持續提升整體防禦能力。

防護加固升級

部署企業級防毒軟體，細化防火牆管理，強化外網攔截與內網隔離，構建邊界安全防護基礎。

智能監控體系

自建7x24小時業務系統異常預警系統，即時監測伺服器關鍵指標，異常時自動推送告警並指引快速定位修復；

採用安全態勢感知系統，動態監控安全資訊與網路行為，提升主動發現能力。

存取控制強化

部署堡壘機制，為運維人員提供統一、安全、可審計的遠端存取入口，實現集中化存取控制與安全審計，落實最小許可權訪問與合規審計；對

第三方供應商訪問建立錄影追溯機制，嚴格管控外部接入行為。

備份體系優化

升級、加固並加密存儲全量設備密碼，築牢設備身份認證安全防線；

每日獨立備份核心資料，保障資料完整性與可追溯性；

開展資料庫備份恢復演練，本年度覆蓋所有重要生產系統伺服器及資料庫，確保資料可恢復性與業務連續性。

資訊安全技術提升

案例：資料庫備份恢復演練

於匯報期間，我們針對核心Oracle EBS資料庫開展災難恢復專項演練。我們聯動各業務部門及合作供應商組建專項小組，在標準化測試環境中完成NBU整機備份與RMAN資料庫備份的全流程恢復驗證，全面檢驗備份有效性與方案可行性，有效防範資料丟失風險。

我們聘請第三方機構開展獨立審計，確保管理體系合規有效。此外，我們實行常態化內部審計運行模式，每月對各分店實施多維度綜合審查，實現全年門店全覆蓋。針對審計中發現的各類問題，我們通過正式報告及郵件通知等方式下發整改要求，並跟蹤落實，確保閉環管理。

於匯報期間，新世界百貨未發生任何經證實的侵犯隱私或資料安全事件。

負責任營銷

新世界百貨始終貫徹負責任營銷理念，嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》及相關法律法規，確保所有營銷推廣活動合法合規、誠信透明。針對新媒體傳播管道，我們制定並實施《新世界百貨新媒體規範要求》，強化對外宣傳內容的審核管理，確保資訊真實、準確，杜絕虛假或誇大宣傳，切實維護消費者合法權益。

負責任營銷重點工作

01 規範LOGO應用標準，強化品牌視覺體系管控。

02 明確可商用圖庫字體資源及各類場景適用規範。

03 完善視覺素材版權體系，與專業第三方平台建立圖片、視頻素材版權合作。

於匯報期間，新世界百貨未發生任何違反產品與服務資訊與標示、營銷傳播相關法律法規的事件。

3.2 服務品質

產品與服務責任

品質是企業立身之本，也是提升客戶消費體驗的核心保障。新世界百貨圍繞品牌引進、產品採購及終端銷售等關鍵業務環節，構建了覆蓋全鏈條的產品品質管控體系，實現各環節可追溯、可管控。

在品牌引進方面，本集團通過常態化品牌資源庫的精細運營，以月度為單位對擬入駐品牌實施嚴格篩選，確保為客戶提供品質可靠的多樣化選擇。

在產品採購及商品流通方面，本集團開展系統化管理機制。以餐飲類服務為例，我們圍繞食品安全、風險防控與服務升級，全面落實產品與服務品質管制。

源頭預防

制定食品安全管理規範，嚴格執行採購及銷售記錄制度，從源頭把控質量及追溯。

過程監督

常態化開展店舖巡檢，並建立供應商及員工品質違規問責機制，明確責任邊界，強化過程約束。

能力建設

定期組織餐飲租戶開展衛生安全專項培訓，將品質要求貫穿至合作方日常運營，確保執行層面落實到位。

風險回應

建立食品安全事件報告機制，配合常態化巡查檢驗制度，要求出現品質問題的相關品牌限期整改。

服務優化

持續推進庫存商品定期更新、冷藏存放裝置性能升級及自助結算終端增設，以改善食品保鮮水準，持續優化終端消費體驗。

食品品質管理機制

於匯報期間，新世界百貨未發生任何違反產品與服務健康與安全相關法律法規的事件。

多元消費體驗

新世界百貨將客戶消費體驗提升作為業務運營重要導向，堅持以「線上線下深度融合、資料驅動精準營運」為核心邏輯，從數字化能力建設與消費場景創新雙向發力，持續提升全流程消費體驗。

數字化服務升級

新世界百貨以數字化為牽引，持續推進終端服務效率與消費體驗的雙重提升，圍繞收銀結算、客流洞察及會員運營三大維度，系統部署智能化工具與資料平台，加速構建高效、便捷、有溫度的數字消費新場景。

收銀提效

我們全面啟動收銀提效專項，系統部署電子現沽單、專櫃預售及訂金功能模組，並搭建高性能後台資料支撐體系，實現收銀全鏈路效能優化；

於匯報期間，我們自主研發的電子收據系統正式上線，推動收據管理邁入全流程數字化階段，顯著簡化結算環節，提升客戶體驗。

客流洞察

我們完成全線門店客流系統反覆運算升級，實現對門店客流態勢的精準監測與動態把控。通過引入識別技術，本集團深度解析到店客群結構，完善使用者畫像維度，輸出多層次的客流分析資料，為門店精細化營銷運營與客戶分層管理提供科學決策支撐，持續優化到店體驗。

會員生態

我們深化跨行業會員權益合作，與雲閃付、美團充電寶、樂摩吧等多個品牌建立會員權益聯動機制，實現積分互用，持續豐富會員服務場景，增強服務與吸引力；

於匯報期間，我們已完成會員生命週期管理優化調整並升級會員積分規則，實現會員標準化管理，持續釋放會員價值。

數字化服務升級

案例：樂摩吧健康休閒服務

為持續豐富會員權益體系，構建多元化的健康休閒生態，我們與智能按摩服務品牌樂摩吧達成合作，引入會員樂摩吧智能按摩服務。會員可憑帳戶積分直接兌換樂摩吧按摩椅使用時長，無需額外消費，即可在購物間隙享受專業、舒適的放鬆體驗。

創新消費場景

新世界百貨主動把握消費升級機遇，持續打造多元消費場景，以回應消費者日趨精細的需求結構。依託優質商品與服務基礎，我們通過多管道精準佈局、營銷模式創新及業態反覆運算升級，不斷拓展消費體驗邊界。

線上生態構建

我們持續拓寬線上銷售，豐富電商與直播消費場景。同時，我們加強與銀聯等商業夥伴的深度合作，落地滿減、補貼等優惠專案，提升線上交易活躍度。

案例：常態化直播矩陣

新世界百貨持續深化與抖音、大眾點評等主流本地生活服務平台的合作，將直播打造為連接全域流量的核心樞紐。目前我們已逐步搭建起常態化直播欄目矩陣，各區域門店結合消費特色打造差異化直播服務，包括北京崇文店「周三餐飲日」、上海浦建店「瘋狂星期四」等專屬直播。

系列數字化服務場景通過直播帶貨、達人聯動等營銷模式，在提升銷售轉化效率的同時強化市場競爭力，為廣大消費者帶來更豐富、多元、便捷的線上購物體驗。



上海浦建店
「瘋狂星期四」直播

線下場景營造

線下場景端，我們聚焦體驗式消費升級，通過主題營銷策劃、品牌快閃落地、熱門IP聯動、文化活動等多元形式，為消費者構建兼具參與感與沉浸感的購物空間，打破傳統線下零售的消費模式。

案例：「V友歡樂馬拉松」活動

上海七店聯動開啟「V友會員節」活動，聯合知名媒體ShanghaiLOOK推出「城市巡遊地圖」新玩法。活動以限量1,000本探索地圖和集章打卡機制，設計「七店尋寶」主線任務，引導會員跨店流動，形成消費動線閉環。此外，活動借勢社交話題#巴黎春天V友歡樂馬拉松#與#城市巡遊地圖#，曝光量超105萬，激發會員傳播效應，實現線下體驗與線上傳播的良性循環，為城市商圈的聯動消費熱潮注入了全新活力。





「V友歡樂馬拉松」城市巡遊地圖

案例：上海淮海店「麵包超人」主題快閃

上海淮海店引入「麵包超人」烘焙主題快閃店，以IP場景化運營打造沉浸式消費體驗。店內設置4米高人氣角色氣模，成為視覺焦點與自然打卡點，有效吸引消費者到店。商品組合涵蓋限定周邊、生活好物、萌趣毛絨、趣搭服飾及聯名烘焙產品。該快閃活動以強辨識度IP符號啟動線下流量，形成「視覺吸引－進店互動－衍生消費」的鏈路，為商業空間提供可複用的輕量化場景。



「麵包超人」主題快閃活動現場

案例：上海浦建店「三生萬物好市發生」三周年公益市集

上海浦建店、上海成山店聯合由由信福養老院，舉辦「三生萬物好市發生」三周年專場活動。現場集結超30個品牌開展內購，同步設置免費理髮、手作課堂、珠寶編繩等獻愛心活動，吸引近400位社區長輩參與。

該活動構建「商業+公益」聯動場景，以「內購+便民服務」雙線並行，在激發消費活力的同時為周邊老年群體提供切實關懷，體現了零售場域在民生服務中的補充作用。





「三生萬物好市發生」活動現場

4. 夥伴協同

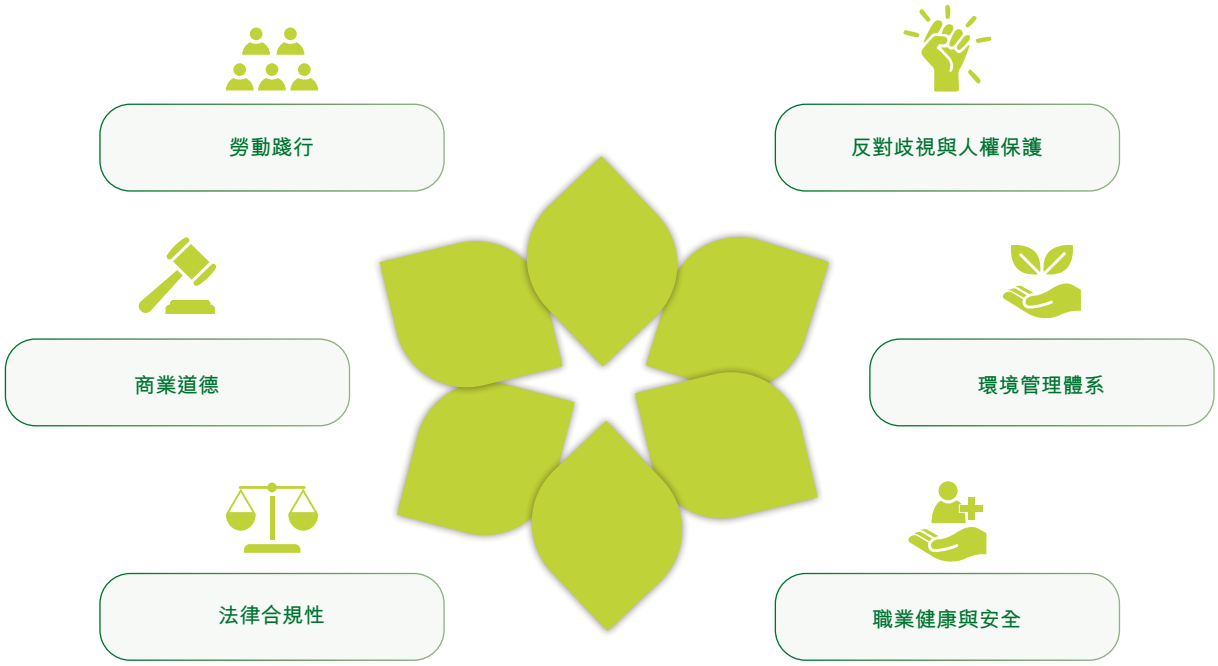
可持續經營既依託產業鏈夥伴的協同賦能，也建立在穩固的安全合作基礎之上。本集團聯動供應鏈、商戶租戶共建責任共生的合作生態，持續強化安全管理要求，持續推動責任標準、安全規範在合作全流程落地執行。

4.1 供應鏈管理

供應鏈的連續性與適應性是構成業務高效運轉的雙重保障。本集團將ESG標準融入採購與供應商管理機制，同步將供應鏈風險納入業務操作核心風險清單，由專屬責任部門負責全流程統籌管控。

供應商與租戶管理

我們高度重視供應商管理，制定並發佈《供應商行為準則》，清晰界定供應商在商業運營中應遵守的基本規範與責任底線。為系統掌握、客觀評估供應商的責任履行能力與ESG綜合表現，我們推動合作供應商完成《供應商可持續發展自評問卷》填報工作，相關管理要求覆蓋六大核心領域，實現對供應商環境、社會及管治維度實踐情況的全方面審視。



供應商管理核心領域

在與商業夥伴全週期合作中，本集團始終堅持廉潔、透明的合作原則，通過制度化建設不斷規範合作流程。新世界百貨與全部商業夥伴簽署《陽光協定》，清晰界定雙方權利義務邊界，構建公開透明的合作框架，為雙方長期穩定的價值共生築牢基礎。

產業鏈上下游的協同共進，是我們實現長期可持續發展的核心支撐。面向合作品牌與商舖租戶，我們已建立常態化互動機制，將可持續發展理念系統融入合作夥伴的日常運營全流程，推動綠色運營要求在門店管理、商品運營、客戶服務等關鍵場景中全面落地，逐步構建覆蓋整條產業鏈的可持續發展協同生態。

綠色採購

我們已制定《環保採購政策》，明確所有採購商品與服務均需符合環保法規要求，同時鼓勵合作供應商提供循環再生產品並在服務全流程中納入環境因素考量，為綠色採購建立清晰的制度指引。

此外，本集團將環保專項條款納入供應商合同，並通過安全交底培訓確保供應商充分理解並切實遵守相關環保要求，推動供應商積極採用綠色環保解決方案。

採購執行環節，我們圍繞產品與服務全生命週期落地系列環保採購舉措，以實際行動賦能供應鏈綠色升級。

降低原生資源耗用
減少產品或服務生命週期內的原始物料耗用，降低原生資源消耗；

優先採購迴圈物品
優先採購可重複使用、可回收再利用的物品，減少一次性用品的採購；

優選低環境負荷產品
著力降低產品及服務全生命週期的環境影響，優先選擇可降解產品，弱化其對生態環境的負擔；

嚴控產品包裝設計
嚴格管控產品包裝，規避不必要的包裝設計，減少過度包裝造成的資源浪費；

提升採購產品能效
重視產品的能效表現，減少高能耗產品的採購引入，助力運營能效提升。

環保採購舉措

4.2 安全管理

我們始終將安全運營視為企業管理的核心要務之一，通過構建系統化、規範化的安全管控體系，持續築牢業務發展的安全根基。本集團圍繞風險防控與應急回應兩大關鍵領域，建立覆蓋全門店的安全管理架構，全方位保障經營活動的穩定與可持續。

安全生產管理體系

我們已建立完善的安全生產管理制度，涵蓋《安全管理政策》《安全管理獎懲辦法》《安全培訓工作指引》等多項內部標準文件。我們結合外部法律法規要求，對現有安全制度進行系統修訂，更新完善《新世界百貨安全檢查與隱患判定標準》，進一步細化組織機構與職責分工、作業人員資質管理、設備巡檢、日常檢查、應急救援及演練等環節的具體規範，確保安全管理工作有章可循、執行有據。

在管理架構方面，我們組建了由專案經理、項目技術負責人、安全員、各專業工程師及施工作業層共同構成的安全生產管理機構，由本集團總部部門對安全管理工作實施垂直指導與資源保障，形成覆蓋專案一線、技術支援與管理保障的多層級責任體系。

此外，我們定期接受市級建設工程安全監督部門的監督檢查，切實保障安全生產各項規範落地見效。

日常安全運維

我們持續完善日常安全運維管理機制，依據《百貨商場／超市定期安全檢查政策》，建立覆蓋全部門店的系統化安全管控體系。

日常安全審查	夜間巡查制度	項目巡檢與跟進
定期組織安全審查 ，對排出的隱患實施閉環整改，確保問題發現、跟蹤解決各環節落實到位。	作為安全防控重點，圍繞安保人員履職狀態及設備夜間運行情況，對門面設施、監控報警系統、收銀櫃檯、倉儲區域及應急通道等關鍵部位進行定期檢查，並編製《夜間巡查報告》動態上報，強化非營業時段的安全管理水準。	針對裝修改造類專案，按季度組織區域巡檢，涵蓋各門店資料管理與設施備運行維護情況，結合整改複盤機制形成檢查總結與管理建議，並進行後續跟蹤督導，確保隱患徹底排除。

安全檢查機制

新世界百貨圍繞上一年度系統內外部安全事件開展系統性複盤，全面評估各門店安全管理成效。針對排查中暴露隱患的分店，我們予以專項通報，並建立整改進度跟蹤機制，持續督促責任單位落實整改措施。在此基礎上，我們結合季節性風險特徵及重點設施運行要求，進一步明確專項管控部署，切實提升重點時段與關鍵環節的安全防範能力。

製冷季安全管控
製冷季前後分別開展結構、維保、電氣排查與日常巡檢、定期檢測、故障及時維修工作，保障空調機電設備安全穩定運行，防範火情。

防颱汛管控
汛期落實防汛物資預案準備、重點專項檢查，做好日常巡查預警，險情發生時及時處置上報，應對汛期風險。

門店燈箱安全管控
規範戶外廣告燈箱、商戶門頭的配電、線纜、材料、施工驗收標準，規避門店燈箱施工及使用環節的火災隱患。

購物環境安全管控
從扶梯、壓線槽、專櫃邊角、公區地面多維度落實標識、巡檢提示要求，降低顧客在商場內磕碰滑倒受傷的風險。

此外，我們結合崗位職責特點，針對性開展各類別安全培訓，涵蓋作業與環境安全、應急事件處置、消防專項能力、設備安全操作等主題，全面提升各崗位人員的安全責任意識與實戰應對能力。

作業與環境安全
涵蓋清潔區域安全隱患排查、開閉店標準流程、商場用電安全管控、商舖裝修施工安全監管等培訓，強化日常作業環境的風險識別與規範操作能力。

應急事件處置
包括突發燃氣事故應急處置、夏季極端天氣應對、突發火情處置及火災報警控制流程等培訓，提升員工面對突發狀況的快速反應與協同處置能力。

消防專項能力
系統開展消防基礎知識培訓，並針對消控員崗位設置專項操作培訓，確保消防系統運行監控與應急操作的專業化、規範化。

設備安全操作
圍繞電話接線箱、 LED燈箱等關鍵設備，開展安全操作專項培訓，防範因操作不當引發的設備故障或安全事故。

安全培訓主題

案例：綿陽店突發事件處置專項培訓

綿陽店面向店內安全管理崗位員工組織開展「各類突發事件處置」專題培訓。本次培訓緊密結合門店日常營運中可能面臨的突發場景，系統講授應急處置流程、協同配合要點及現場控制規範，確保參訓人員全面掌握從事件識別到快速響應的關鍵技能。

培訓結束後，全員參與實操考核，經評估，受訓人員考核合格率達100%。此次專項培訓進一步鞏固了門店一線團隊的實戰應對能力，為保障商場運營秩序和顧客安全提供了有力支撐。

應急保障機制

本集團以《安全管理政策》為綱領，配套制定《安全管理實務手冊》，系統梳理各類突發情境下的標準化處置流程。我們針對觸電、高處墜落及物體打擊、火災、機械傷害、中毒、突然停電等潛在風險場景，逐一編製專項應急預案，明確應急組織架構中各崗位職責分工及具體應對舉措，確保突發事件發生時回應迅速、處置有序，切實保障人員安全與運營穩定。

本集團已構建「常態化演練+週期性檢查」相結合的應急風險防控體系。我們每半年組織一次覆蓋全部門店的消防疏散演練，每年定期開展停電、水災、防恐防暴等專項應急演練，並依據演練結果持續優化預案內容，確保應急機制保持動態適配。我們定期對商場關鍵設施進行全面排查，形成「檢查－評分－整改－複查」的閉環管理流程，持續推動安全管理水準的系統提升。

突發停電停水	突發火災事故	突發電梯設備事故	突發水浸事故
突發燃氣事故	突發恐嚇、勒索及自殺事件	突發搶劫、行兇、挾持人質	突發自然災害天氣
防擁擠踩踏	人員觸電	擁擠踩踏	食品中毒
突發公共衛生事件	暴風暴雨	玻璃幕牆爆裂	顧客突發疾病暈倒受傷

應急演練主要類別

案例：全線消防疏散演練

我們以安全管理基礎，恪守「安全第一、預防為主」的方針，常態化組織門店應急演練，對商場各類安全設施開展全面排查，持續強化全員風險防範能力，築牢安全的消費環境。





應急演練現場

5. 人文共建

新世界百貨將員工視為企業穩健發展的重要力量，持續完善僱傭管理、權益保障、薪酬福利、人才發展及職業健康安全機制，為員工營造公平、尊重、包容和安全的工作環境。於匯報期間，我們結合業務與員工需要，開展豐富的員工關懷與培訓活動，並通過日常風險管理和健康服務保障員工身心健康，讓員工在工作中獲得支持、積累能力並實現成長。

5.1 以人為本

合規僱傭與多元共融

新世界百貨遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規，根據崗位需要和候選人的能力、經驗開展招聘，明確禁止童工、強迫勞動及其他非法用工行為。

於匯報期間，我們持續執行《員工多元化政策》。該政策適用於全體員工及高級管理人員，反對基於性別、年齡、民族、宗教信仰、婚姻及懷孕狀況、殘疾等因素的歧視、騷擾、恐嚇或暴力行為，並要求各項人事決定以崗位條件、工作表現和發展潛力為依據。此外，我們通過多元與共融培訓加強員工理解，董事會亦會結合實際情況監察政策執行情況。

員工權益保障

本集團嚴格遵守《禁止使用童工規定》等法律法規，建立入職年齡核驗、檔案審查與用工合規核查機制，從源頭防範童工使用風險。新世界百貨遵循自願、平等、合法的用工準則，嚴禁強迫勞動行為，依法與員工簽訂勞動合同，切實保障員工各項合法權益。如發現任何用工違規情形，我們將第一時間落實糾正整改，開展嚴肅追責問責，持續致力消除各類侵害員工權益的行為。

新世界百貨通過員工會議、意見郵箱和實體意見箱等管道收集員工意見，由相關部門跟進並回應具體事項。我們定期開展員工滿意度調查，了解員工對工作環境和集團管理安排的看法，並將合理的建議納入後續改進，幫助員工及時反映工作中遇到的問題。

本集團按照適用法律法規在各分店設立工會組織，定期召開職工代表大會，對涉及員工切身利益的重要事項開展民主討論，保障員工的知情權和參與權。同時，本集團每季度發行《新百之窗》內刊，向員工傳遞經營動態、公司制度資訊及活動安排，增進不同區域和崗位之間的資訊共享。

員工薪酬與福利

新世界百貨執行《薪酬管理暫行辦法》《績效評估實施細則》等制度，根據崗位職責、工作表現和個人貢獻確定薪酬與激勵安排。本集團以季度為週期推進目標與關鍵成果管理，員工與評核人共同回顧目標進展，並結合業務變化調整下一階段工作重點，使個人的工作方向與組織目標保持一致。

本集團依據《新世界百貨福利政策》落實員工保障，除社會保險和住房公積金等法定福利外，還提供年假、婚假、育兒相關假期、關愛假、彈性調休、健康檢查及員工文化活動等安排，響應員工在不同階段的工作與生活需要。

員工福利體系

法定保障

社會保險、住房公積金等

育兒支持

育兒假、陪產假及關愛假等安排

假期保障

年假、婚假、喪假、病假及法定育兒假期等

靈活機制

彈性調休，回應員工個性化需要

節日關懷

傳統節日禮品及員工關懷活動

文化活動

生日會、團建及文體活動

案例：節日慶賀系列活動

新春來臨之際，我們在辦公區域張貼春聯、剪紙，並組織開展新春團拜會、包餃子、DIY工坊等豐富活動，增添喜慶年味，員工在濃濃的節日氛圍中共同迎接新年。



新春團拜會



迎新春DIY活動

聖誕及新年期間，我們在辦公區域佈置聖誕帽、雪人、燈飾等節日元素，並準備蘋果主題擺件、飲品和巧克力等禮物。員工在輕鬆的節日氛圍中分享祝福，共同迎接新一年。





新年佈置及精美禮物

案例：趣味運動活動

新世界百貨面向全體員工組織開展形式多樣的運動。豐富的活動安排為員工提供了轉換工作節奏的機會，增加部門、崗位之間的交流。

武漢建設店開展秋季戶外拓展活動，設置羽毛球、跳繩和拔河等趣味項目。員工在協作和競賽中轉換工作節奏，並通過團隊配合加強了跨崗位溝通。



綿陽店舉辦趣味運動會，員工及商戶代表共同參加巨人腳步、珠行萬里和趣味闖關等團隊項目。輕鬆有趣的競賽讓大家在運動中舒展身心，也增進了員工與商戶之間的交流。

武漢徐東店每週開展「全民乒乓」活動，由專業教練現場指導，活動為員工提供了持續鍛煉和切磋交流的機會。

案例：三八婦女節活動

國際婦女節期間，我們在辦公區域佈置鮮花主題裝飾，為女性員工準備造型盲盒等節日禮物，並送上節日問候，以此感謝女性員工一直以來在各自崗位上的投入與貢獻。簡潔溫暖的佈置和心意，讓節日關懷自然融入日常工作。





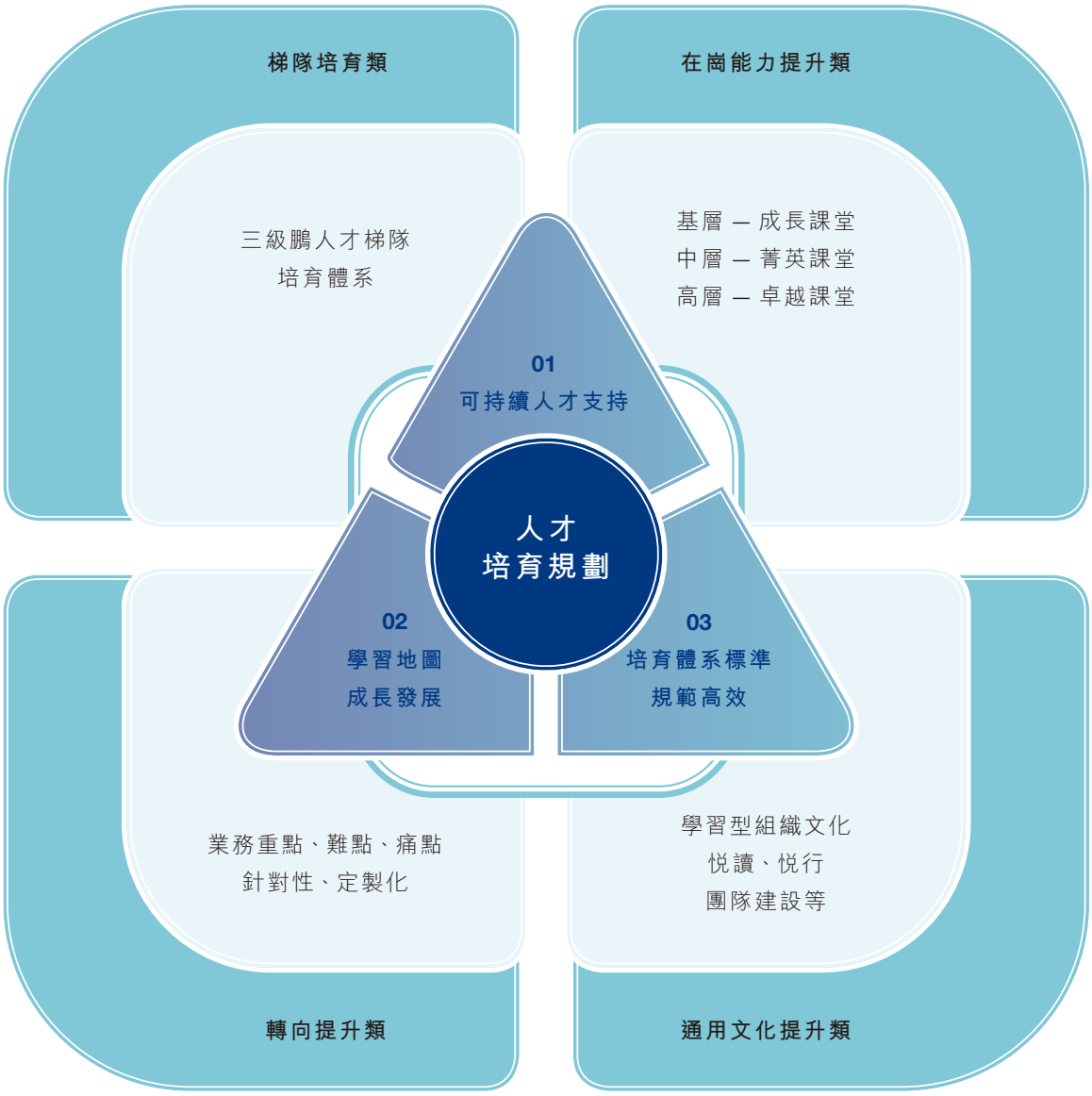
國際婦女節慶祝活動及精美禮品

人才培訓與發展

新世界百貨建立公開、透明的員工晉升機制，結合崗位標準、績效表現、能力要求及培訓完成情況開展綜合評估，為員工提供清晰的發展方向。本集團根據不同層級和崗位的實際需要設計培訓內容，鼓勵員工結合崗位經驗擔任內部講師，以此逐步形成梯隊培養、在崗能力提升、專業能力提升和通用文化培養相結合的發展體系。

培訓課程涵蓋心態素養、知識資訊和技能實務等領域，並通過成長課堂、菁英課堂及卓越課堂支援不同層級員工提升崗位能力。同時，我們持續運用線上學習平台，通過必修課程、學分管理、考試及評估等方式跟進學習成效，並根據業務和崗位需要調整課程設置。

本集團亦支持員工參加會計、消防等專業認證培訓及考試，幫助員工持續積累專業經驗。



人才培訓體系

案例：管理人員領導力培訓

新世界百貨組織管理層員工參加「企業破局」專題培訓，圍繞外部環境變化及企業應對策略開展研討，幫助管理人員拓寬經營思路，提升管理能力。此外，新世界百貨還面向高級管理層開展「創新大浪潮來臨」專題培訓，結合零售行業創新趨勢和變革方向交流管理實踐，為業務發展提供方向。



「企業破局」專題培訓

案例：專業能力提升培訓

本集團圍繞崗位元實際需要開展多項專業培訓，包括行政安管技能、EBS財務系統操作、JDE租賃系統操作、分店商管業務流程，以及租賃案例和風險把控等內容。課程將系統操作、業務流程和風險識別融入日常學習，幫助員工解決工作中的具體問題，持續提升專業技能。

職業健康安全

新世界百貨遵守《中華人民共和國職業病防治法》《中華人民共和國安全生產法》等適用法律法規，將安全要求納入門店日常管理。我們圍繞安全檢查、隱患排查、員工培訓、應急處置和健康服務落實管理措施，降低員工在工作場所面臨的健康與安全風險。

合規建設	安全培訓	健康服務
• 統一安全檢查和隱患排查要求 • 明確門店安全管理流程 • 持續跟進風險整改	• 消防安全培訓納入新員工必修內容 • 按崗位開展專項培訓 • 結合門店需要組織應急演練	• 為特定崗位配備安全防護用品 • 定期安排員工健康檢查 • 開展職業病預防和健康諮詢

職業健康安全管理體系

案例：中醫問診活動

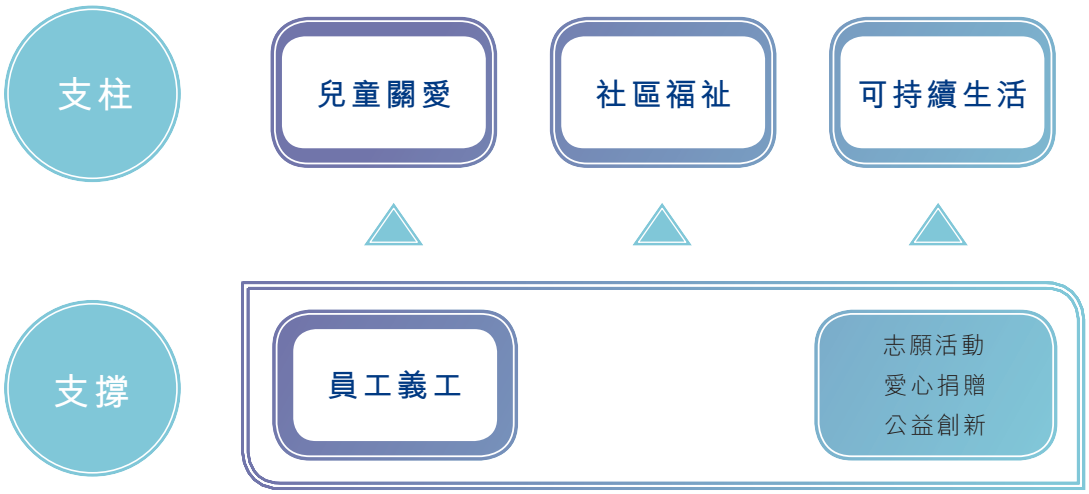
新世界百貨重視員工健康，並結合門店實際需要，將健康諮詢服務帶入工作場所。2025年9月18日，綿陽店邀請廣東省青年中醫學研究院研究生到店開展中醫問診，為員工和商戶人員提供面對面的健康諮詢。活動共服務59名員工及85名商戶人員，參與人數達144人。本次活動使參與者能就近諮詢日常的健康問題，也讓員工和商戶人員進一步了解傳統中醫文化，提升了健康意識。

5.2 社區貢獻

新世界百貨始終將回饋社會融入企業責任實踐，依託門店與社區的緊密連接，凝聚員工及各方合作夥伴力量，持續響應社區實際需要。

我們結合自身業務優勢，持續推進社區福祉、兒童關愛和可持續生活三類公益行動，將公司的資源與員工力量轉化為可感知的社會價值。同時，我們依託員工義工隊開展社區服務，並制定《新世界百貨義工隊隊員手冊》，明確義工活動的主題、實施流程和管理要求，推動各門店規範開展公益活動。

於匯報期間，新世界百貨員工義工服務總時數達315.5小時。



社區共融行動策略

社區福祉

案例：社區公益與鄉村幫扶活動

2026年1月，崇文店響應北京市東城區崇外街道商會倡議，參加「千戶家庭送溫暖」活動啟動儀式，與商會會員單位共同關注轄區困難家庭的新春生活需要。門店通過屬地商會參與社區幫扶，進一步加強了與社區的聯繫。

2025年11月，上海成山店參加第二十四屆北蔡鎮慈善公益聯合捐款活動，捐贈5,000元。善款由北蔡鎮政府轉交公益機構，用於當地慈善事業。

2025年6月，崇文店與內蒙古自治區興安盟阿爾山市明水河鎮西口村簽署結對幫扶協議，雙方將圍繞產業、就業、消費、教育、健康、文化、公益和綠色發展等領域加強合作。同時，門店還通過「萬企興萬村」行動與內蒙古自治區化德縣七號鎮九號村建立幫扶關係，並向化德縣捐贈200件橙色短袖棉T恤，價值1.2萬元，補充當地所需物資。

案例：香港大埔火災募捐

2025年11月，香港大埔火災發生後，新世界百貨面向全體員工發起募捐，累計捐贈人民幣10萬元。善款統一匯集後，通過官方渠道用於受災居民的臨時住宿、食物、保暖衣物及日用品等基本生活需要，並支援災後重建工作。

案例：敬老愛老系列活動

新世界百貨多家門店聯合開展敬老愛老活動。門店結合重陽節等節點走進養老院、養老照料中心和社區，送上慰問品，提供免費理髮、法律諮詢、按摩等便民服務，並通過環境清潔、互動遊戲和文藝表演陪伴老人，讓老年人在節日慰問和日常服務中感受到關懷。





案例：城市一線工作者慰問活動

多家門店結合當地實際和季節特點，因地制宜開展城市一線工作者關懷活動，面向消防救援人員、外賣騎手等群體提供慰問物資和便民服務。

2026年1月，塘橋街道在上海浦建店舉行「新動塘橋　惠享春天」新就業群體友好商圈啟航禮。活動設置公益「暖心集市」，為首批「暖新商戶」授牌，並向新就業及靈活就業群體代表送上新春暖心禮包。此外，浦建店承諾將進一步升級商業空間為「城市客廳」，商場服務台、公共休息區均向新就業群體開放。





2025年12月，武漢徐東店聯合徐東社區和盒馬鮮生開展冬日「送溫暖」義工活動。社區為戶外勞動者發放雨衣，門店義工為30名外賣騎手送上包製的熱餃子，在冬至當天帶來一份暖意。

2025年7月，南京店開展「夏日送清涼」活動，為消防救援人員和街道一線員工配送慰問物資，並前往工作現場了解他們的日常工作，送去夏日問候。

兒童關愛

案例：「與愛同行」公益義賣活動

南京店聯合圓夢公益開展「與愛同行」公益義賣活動，組織青少年兒童參加跳蚤市場義賣和閒置物品交換。孩子們在員工和志願者的陪伴下整理物品、與顧客交流並完成義賣，活動所得用於資助面向獨居老人及有需要青少年的公益項目。活動讓孩子們在勞動和分享中了解公益，進一步豐富了社區兒童關愛和公益參與的實踐方式。

案例：壹基金藍色行動

秉持包容共融的社區理念，新世界百貨持續發揮商業空間的公益傳播作用。2026年4月2日是第19個世界孤獨症日，也是壹基金連續第15年開展「藍色行動」。本年度活動以「有愛無礙的社區、自主自在的生活」為倡議。新世界百貨作為愛心傳播夥伴，通過商場大屏等載體展示「一起搭把手，支援孤獨症群體」主題內容，引導社會各界關注全年齡段孤獨症人士及其家庭的現實處境。此次公益行動將關注從孤獨症兒童延伸至成年孤獨症人士及家庭照料者，營造了更加接納的社區環境。



新世界百貨參與壹基金2026年藍色行動公益宣導

可持續生活

案例：「綠色合夥人」撿塑慢行活動

北京千姿店開展「綠色合夥人」撿塑慢行活動。參與者從商場出發，在3至5公里的徒步過程中撿拾沿途塑膠垃圾。門店同步舉辦「綠色合夥人」公益市集，聯合場內品牌設置活動打卡優惠、舊物置換及再生文創展示等環節。參與者還可憑撿塑記錄獲取減碳積分，用於兌換消費券或環保周邊。本活動以豐富的開展形式，帶動員工、消費者和品牌共同參與低碳實踐。



案例：世界清潔日減塑行動

瀋陽津橋店路時尚廣場攜手瀋陽小藍愛心公益團隊開展世界清潔日減塑行動。員工、志願者及親子家庭在戶外清理垃圾，並參加兒童環保時裝秀和主題打卡。活動改善了商場周邊環境，也通過親子參與向社區傳播減塑理念，引導參與者在日常生活中關注塑膠污染。

獎項與榮譽、外部倡議與身份

獎項與榮譽		
頒發機構	**名稱**	**圖片**
企業管治		
Wind	Wind ESG評級－「A」級評級	
香港商報、全球商報聯盟、經濟導報	「2025年度上市公司卓越ESG價值榜」－「ESG卓越報告披露企業」獎項	
環境保護		
香港特別行政區環境局	「氣候變化香港行動」碳審計綠色機構 「活動減廢承諾」參與機構	
僱員福利		
智聯招聘	「2025中國年度最佳僱主」－「上海最佳僱主」獎項	
香港特別行政區強制性公積金計劃管理局	「2024-25積金好僱主」－「積金好僱主」獎項	

獎項與榮譽

頒發機構	名稱	圖片
社會服務		
美團	「2025美團服務零售商場行業年度獎項榜單」計劃－「年度影響力品牌」獎項	

外部倡議與身份

倡議機構	參與行動	
世界綠色組織	「惜紙行動」參與機構	
中國國際投資促進會	企業會員	中国国际投资促进会 China Council for International Investment Promotion

企業管治常規

董事會認為企業管治常規對上市公司非常重要。本公司致力維持高水平的企業管治，以維護股東及本公司持份者的利益。於截至2026年6月30日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則的所有適用守則條文。

本公司將持續檢討及優化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事證券交易

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券交易的守則。經本公司向各董事作出具體查詢，彼等均已確認於截至2026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。於截至2026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，董事會由六名執行董事及五名獨立非執行董事組成，如下所示：

		當前委任期間[2]	
	任期[1]	由	至
董事姓名	（年）	（日／月／年）	（日／月／年）
執行董事			
鄭家純博士 *(主席)*[3]	<1	09/01/2026	08/01/2029
黃少媚女士 *(副主席)*[4]	<1	09/01/2026	08/01/2029
胡玉君女士 *(行政總裁)*[5]	<1	01/04/2026	31/03/2029
趙慧嫻女士	5	27/06/2025	26/06/2028
劉富强先生	1	27/06/2025	26/06/2028
陳耀豪先生	1	27/06/2025	26/06/2028
獨立非執行董事			
張英潮先生	19	01/07/2022	不適用
陳耀棠先生	19	01/07/2022	不適用
湯鏗燦先生	19	01/07/2022	不適用
余振輝先生	19	01/07/2022	不適用
何沛恩女士	3	01/05/2023	不適用

附註：

(1) 自首次獲委任為董事當日起計至本年報日期為止的完整任期年數。

(2) 參照執行董事現行委任函所訂明的委任年期，惟須根據組織章程細則輪值退任，並可於任期屆滿時續任。所有獨立非執行董事均根據並無固定任期的委任函獲委任，並須根據組織章程細則輪值退任。因此，委任期屆滿日期並不適用於該等董事。

(3) 於2026年1月9日獲委任為主席及執行董事。

(4) 於2026年1月9日獲委任為副主席及執行董事。

(5) 於2026年4月1日獲委任為執行董事兼行政總裁。

董事的履歷詳情載於本年報第24至第29頁「董事簡介」一節。除該節所披露者外，董事會成員之間概無其他關係(包括財務、業務、家庭或其他重大／相關關係)。

董事會更新

董事會深明有序推進董事會更新的重要性，以確保董事會持續有效運作及保持獨立性，同時維持董事會成員多元化與延續性的適當平衡。董事會透過提名委員會定期檢討董事會架構，並提出建議，以支持本集團的可持續發展。提名委員會將根據本公司董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)及提名政策(「提名政策」)，甄選合適人選並向董事會作出推薦。

於本年度內及截至本報告日期止，董事會成員組成出現以下變動：

2026年1月9日	–	張輝熱先生辭任為主席及執行董事
	—	鄭家純博士獲委任為主席及執行董事
	—	黃少媚女士獲委任為副主席及執行董事
2026年2月14日	–	謝惠芳女士辭任為執行董事兼首席執行官
2026年4月1日	–	胡玉君女士獲委任為執行董事兼行政總裁

因應經修訂上市規則及企業管治守則的規定，包括分階段實施獨立非執行董事任期上限，本公司已採取分階段的董事會更新方案，以確保董事會成員更替有序進行，並維持董事會的有效性及延續性。

企業文化

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

本公司的文化已貫徹融入本集團的營運慣例、工作場所政策及常規，以及與持份者關係之中，包括但不限於以下：

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

董事會程序

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

董事會每年召開至少四次常規會議，大約每季一次，並於需要時在其他時間會面，以審閱業務策略及財務及營運表現。於截至2026年6月30日止年度內，本公司已召開六次董事會常規會議，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。

所有董事須根據組織章程細則輪席退任及重選(如合資格)。

於截至2026年6月30日止年度內，各董事出席董事會會議、董事會轄下委員會會議及股東大會的出席記錄載列如下：

	於截至2026年6月30日止年度內出席／合資格出席會議次數					
董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
執行董事						
鄭家純博士(1)	3/3	–	–	–	不適用	0/1
黃少媚女士(2)	3/3	–	–	–	不適用	1/1
胡玉君女士(3)	1/1	–	–	–	不適用	1/1
趙慧嫻女士(4)	6/6	–	4/4	2/2	1/1	1/1
劉富强先生(5)	6/6	–	1/1	4/4	1/1	1/1
陳耀豪先生(6)	6/6	–	1/1	2/2	1/1	1/1
張輝熱先生(7)	1/1	–	2/2	1/1	1/1	不適用
謝惠芳女士(8)	2/2	–	3/3	2/2	1/1	不適用
獨立非執行董事						
張英潮先生	6/6	2/2	4/4	4/4	1/1	1/1
陳耀棠先生	6/6	1/2	4/4	4/4	1/1	1/1
湯鏗燦先生	6/6	2/2	4/4	4/4	1/1	1/1
余振輝先生	6/6	2/2	4/4	4/4	1/1	1/1
何沛恩女士	6/6	2/2	4/4	4/4	1/1	1/1

附註：

(1) 於2026年1月9日獲委任為主席及執行董事，及執行委員會成員。

(2) 於2026年1月9日獲委任為副主席及執行董事，及執行委員會主席。

(3) 於2026年4月1日獲委任為執行董事兼行政總裁，及執行委員會成員。

(4) 於2026年1月9日獲委任為提名委員會成員。

(5) 於2026年1月9日獲委任為薪酬委員會成員。

(6) 於2026年1月9日獲委任為提名委員會及薪酬委員會各自之成員。

(7) 於2026年1月9日辭任為主席及執行董事，並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。

(8) 於2026年2月14日辭任為執行董事兼首席執行官，並不再擔任執行委員會主席，以及提名委員會及薪酬委員會各自之成員。

主席及行政總裁的角色

主席及行政總裁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。張輝熱先生自2024年9月26日起擔任主席，直至於2026年1月9日退任。鄭家純博士於2026年1月9日獲委任為主席。鄭博士負責董事會對所有重大事項均能作出具建設性的決定。謝慧芳女士擔任首席執行官直至於2026年2月14日辭任。於謝女士辭任後及有待新任首席執行官獲委任之前，本公司採納領導層過渡安排，由副主席及執行董事黃少媚女士負責本集團的日常管理與營運的整體領導，並向管理團隊提供策略性指導。胡玉君女士於2026年4月1日獲委任為執行董事兼行政總裁，負責管理本集團業務及於適當時候推行本集團已獲批准的策略。

獨立非執行董事

獨立非執行董事負責對本集團的發展、業績、風險管理及內部監控作出獨立判斷。彼等須根據組織章程細則輪席退任及重選（如合資格）。現任獨立非執行董事均自2022年7月1日起按無固定任期獲委任（何沛恩女士則除外，其自2023年5月1日起按無固定任期獲委任）。

董事會獨立性

本公司認為董事會獨立性對良好的企業管治至關重要。本公司已制定董事會獲得獨立的觀點和意見的書面機制（「獨立觀點機制」），以確保董事會具備充分獨立性，而董事會的獨立性乃其有效運作的關鍵。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。年內，董事會已檢討獨立觀點機制，確保其實施與有效性。

年內，本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定，委任足夠數目的獨立非執行董事人數，而且獨立非執行董事均具備相關專業資格以及會計或相關財務管理專長。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。提名委員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。

企業管治職責

董事會負責履行的企業管治職責，包括：

(a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；

(b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；

(c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

(d) 制定、檢討及監察僱員及董事適用的操守準則及合規手冊（如有）；及

(e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

於截至2026年6月30日止年度內，董事會已檢視本公司遵守企業管治守則項下適用披露規定的情況，並已履行及執行上述企業管治職能。

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(「ESG」)的事宜及風險。董事會就著ESG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ESG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。

年內，董事會召開的兩次定期會議，當中就本集團的ESG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ESG的表現及匯報。

董事會轄下委員會

董事會將若干權力轉授予其轄下委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自的書面職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

執行委員會

成員：

執行董事	黃少媚女士 *(主席)*[1] 鄭家純博士[2] 胡玉君女士[3] 趙慧嫻女士 劉富强先生 陳耀豪先生

附註：

(1) 於2026年1月9日獲委任為主席。

(2) 於2026年1月9日獲委任為成員。

(3) 於2026年4月1日獲委任為成員。

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。執行委員會按需要召開會議。

審核委員會

成員：

獨立非執行董事	陳耀棠先生*(主席)* 張英潮先生 湯鏗燦先生 余振輝先生 何沛恩女士

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；亦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。

年內，審核委員會舉行了兩次會議，其中審核委員會所履行的工作包括：

(i) 與本公司核數師審閱本公司截至2025年6月30日止年度經審核綜合財務報表及截至2025年12月31日止六個月未經審核中期財務資料；

(ii) 審閱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ESG表現相關的資源、員工資歷及經驗，以及彼等所接受的培訓課程是否充足；

(iii) 審閱持續關連交易；以及

(iv) 審閱本集團內部審核報告，包括風險管理及內部監控系統的有效性。

薪酬委員會

成員：

獨立非執行董事	湯鏗燦先生*(主席)* 張英潮先生 陳耀棠先生 余振輝先生 何沛恩女士
執行董事	趙慧嫻女士 劉富强先生* 陳耀豪先生*

* 於2026年1月9日獲委任為成員。

薪酬委員會的主要職責包括就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議、獲董事會轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇；以及考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及本集團內其他職位的僱用條件。

年內，薪酬委員會舉行了四次會議，其中薪酬委員會所履行的工作包括：

(i) 向董事會就董事袍金及新任執行董事的薪酬方案提出建議；以及

(ii) 釐定高級管理層的績效獎金。

本公司已採納正式及具透明度的董事及僱員薪酬政策。董事薪酬政策旨在確保本公司提供適當水平的薪酬待遇，以吸引及挽留具備豐富經驗及卓越才能的人士，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。優秀及盡責的員工乃本集團成功的重要資產。為確保具備吸引及挽留人才的能力，本集團的僱員薪酬政策以提供公平及具市場競爭力的薪酬待遇為原則，以支持績效文化，並促進實現策略性業務目標。

截至2026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9。

提名委員會

成員：

獨立非執行董事	余振輝先生*(主席)* 張英潮先生 陳耀棠先生 湯鏗燦先生 何沛恩女士
執行董事	趙慧嫻女士* 劉富强先生 陳耀豪先生*

* 於2026年1月9日獲委任為成員。

提名委員會的主要職責包括至少每年一次檢討董事會的架構、人數及組成，協助董事會制定董事會技能表，並就任何為配合本公司的企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議，及評核獨立非執行董事的獨立性。

年內，提名委員會舉行了四次會議，其中提名委員會所履行的工作包括：

(i) 審視董事會的架構、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；

(ii) 就董事會及董事會轄下委員會組成的變更向董事會提出建議；

(iii) 審議並討論2025年董事會評估報告的結果與建議；

(iv) 審閱董事會成員多元化政策、提名政策及董事提名的程序及股東提名人選參選董事的程序，並認為有關政策對本公司仍屬有效及合適；及

(v) 審議於本公司即將舉行的股東週年大會(「2026年股東週年大會」)上退任董事的重選事宜，並向董事會提出建議。

提名政策

本公司已採納提名政策。

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

提名準則

提名委員會在評估和甄選董事候選人時須考慮下述準則：

(1) 誠信聲譽；

(2) 董事會多元化政策下的多元化因素，與本公司業務和企業戰略相關的，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、知識以及服務任期；

(3) 願意投入足夠的時間及精力以履行董事會成員的職責；

(4) 參照上市規則對獨立非執行董事候選人的獨立性要求；

(5) 與本公司存有潛在利益衝突；及

(6) 適合本公司業務或董事會建議的其他觀點。

提名程序

(1) 當有必要填補臨時空缺或委任額外董事時，提名委員會會根據上述所載的準則物色或甄選候選人；

(2) 當需要重新委任現任董事時，提名委員會會審閱退任董事對本公司的整體貢獻及服務，並決定退任董事是否繼續符合上述所載的準則；

(3) 提名委員會須舉行實體會議，而非以書面決議案決定審議事項，除非舉行實體會議是不可行的；

(4) 提名委員會向董事會提出建議；及

(5) 董事會根據提名委員會的建議審議及決定委任。

股東提名

(1) 股東亦可提名人選參選董事，有關詳情載於本公司「股東提名人選參選本公司董事的程序」；及

(2) 提名委員會須根據上述標題為「提名準則」一節所載的準則評估該候選人，以確定該候選人是否有資格擔任董事職位，而在合適情況下，提名委員會及／或董事會須在股東大會上向股東提出該等候選人參選董事的建議。

政策檢討

提名委員會及／或董事會將不時審視提名政策，以確保該政策的有效性。

多元化

1. 董事會成員多元化

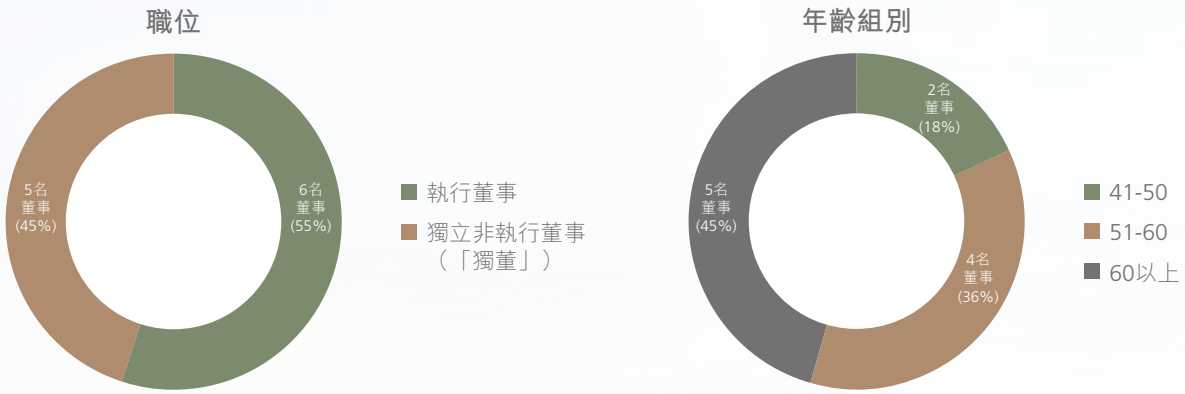
本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。根據董事會成員多元化政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資及是否符合本公司本身的業務模式及特定需要。

提名委員會已就鄭家純博士、黃少媚女士及胡玉君女士獲委任為執行董事進行審議，於釐定彼等之董事資格時已考慮彼等之技能、專長及專業經驗。經提名委員會推薦並獲董事會批准後，鄭博士及黃女士之委任於2026年1月9日生效，及胡女士之委任則於2026年4月1日生效。

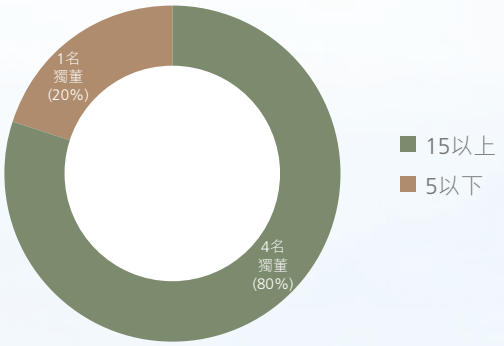
董事會已制定可計量目標以推行董事會成員多元化政策，並將不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。年內，提名委員會已檢討董事會成員多元化政策，以確保該政策行之有效。

目前，十一名董事當中四名為女性，佔董事會36.40%，超過本公司維持女性董事比例不少於20%的目標。本公司將尋求機會以進一步提升女性董事的比例及推動董事會多元化。

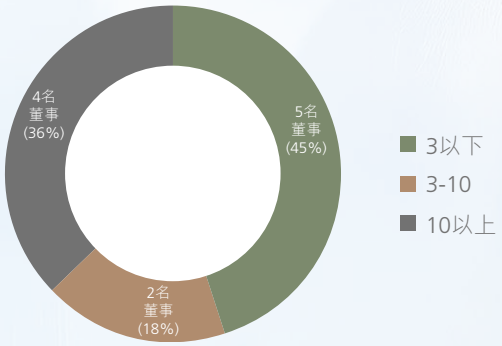
下列圖表展示董事會當前具備的技能組合詳情：



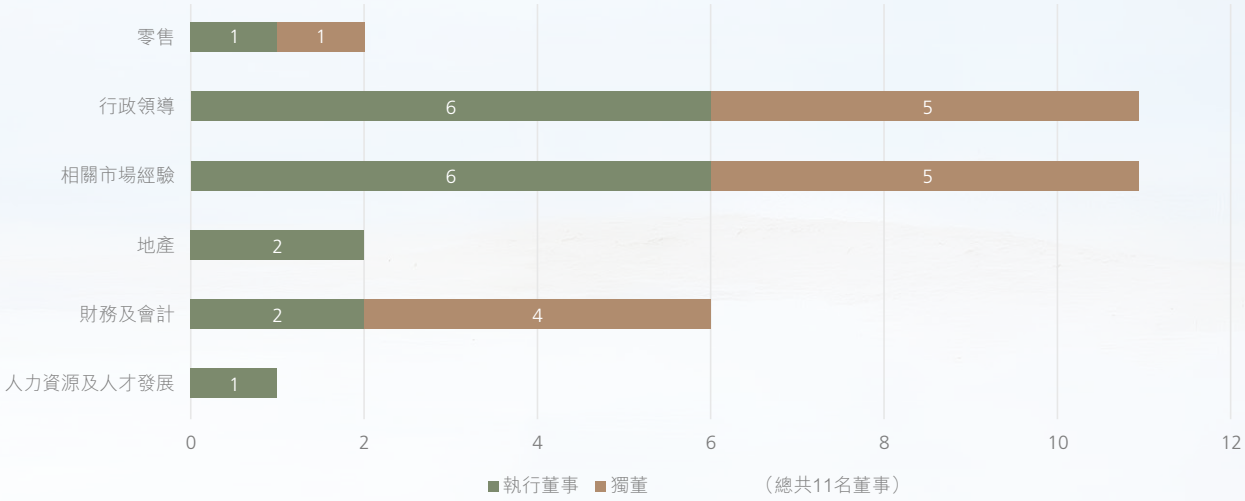
董事任期－獨董(年數)



董事任期－全體董事(年數)



董事會專業知識及技能



上表所載董事會專業知識及技能與本集團的宗旨、價值觀、策略及文化相契合，有助董事會有效履行其於以下方面之職責：

- 透過多元行業及市場專長推動創新，使董事會能夠識別機遇及支持可持續增長；
- 透過強而有力之行政領導及市場經驗提供遠見，支持董事會引領本集團之長期策略發展；
- 透過穩健管治及獨立監督秉持誠信原則，促進問責與透明；
- 透過豐富財務及風險管理經驗審慎行事，支持穩健之財務報告、有效之風險管理監督及就本集團業務履行本公司作為聯交所上市公司之責任；及
- 透過多元化背景及促進相互尊重的文化，提升本集團整體企業文化，並促進其長遠發展。

提名委員會根據上市規則、多元化政策及提名政策定期檢討董事會之結構、規模及組成。董事會認為其現時組成已在多元化、技能及經驗方面取得適當平衡，足以滿足本集團業務需要，因此並無制訂任何具體計劃以增添額外技能。

2. 全體員工多元化

本公司重視員工多元化，致力建立多元共融的工作環境，讓全體員工享有平等發展機會。本公司已採納了員工多元化政策，概述其在員工(包括高級管理層)中推動多元共融的方針和承諾，協助本集團營造平等、包容及相互支持的工作環境，禁止一切針對種族、膚色、性別及殘疾或其他因素的騷擾、恐嚇或暴力。於2026年6月30日，本集團總僱員人數為1,349名，女性僱員佔整體員工約47.15%。因此，本公司亦認為透過成功達到女性在整體員工(包括高級管理層)中超過40%比例的目標，已實現員工性別多元化。截至2026年6月30日，高級管理層的性別比例為女性46.81%及男性53.19%，而全體員工(不包括高級管理層)的性別比例為女性47.16%及男性52.84%。本公司認為，經考慮本集團的營運需求及業務性質後，現時員工隊伍的性別比例屬適當水平。本公司將持續監察員工隊伍的多元化情況，並推動員工隊伍的多元化發展。有關本集團員工多元化的詳情，請參閱本年報「可持續發展報告」一節。

董事的時間投入及對董事會的貢獻

提名委員會每年評估各董事是否投入足夠時間及精力以履行其職責及責任，以及整體而言是否有效參與董事會工作。董事須向本公司披露有關其就本集團職務所投入時間的資料，以及於其他上市公眾公司擔任董事職務及任何其他重要外部任職的詳情，連同每項職務所投放的時間。於評估董事貢獻時，提名委員會亦考慮彼等於董事會、董事會轄下委員會及股東大會出席情況及參與程度。

各董事均須更新及確認其教育背景、專業資格、主要委任職務及工作經驗，以及其有助提升董事會效能的技能。

此外，提名委員會審閱各董事於年內參與持續專業發展的情況，包括培訓時數、涵蓋主題(按上市規則規定)及培訓模式，以評估各董事是否持續關注其中包括董事會職能、董事責任、法律及法規、企業管治、ESG以及與本集團相關的行業及業務事宜等範疇的最新發展。

經審閱截至2026年6月30日止年度的上述資料後，提名委員會信納各董事於年內已投入足夠時間及精力於本集團事務、履行其職責及責任，並為董事會作出有效的貢獻。

董事會評估

於截至2025年6月30日止年度內，本公司透過匿名網上問卷進行內部董事會評估(「2025年董事會評估」)，以評估董事會的效能及表現。

2025年董事會評估報告內容包括評估結果分析、董事意見及改進建議，已提交提名委員會審議，報告摘要亦已於2025年9月向董事會匯報。有關問卷結果及相關建議的摘要已於本公司2025年報內企業管治報告披露。

就2025年董事會評估報告所提出的建議而於年內採取的措施概述如下：

改進建議	年內採取之措施
1. 提供更詳盡的會議記錄以增強其質素。	本公司已加強會議記錄的編製確保董事會及董事會委員會的會議記錄更全面記載董事會審議、主要考慮因素及決定過程。
2. 向董事會提供更多資訊科技相關培訓。	本公司已為董事提供資訊科技相關培訓，從企業管治角度加深董事對網絡安全及資訊安全風險的認識及理解。本公司將繼續為董事安排資訊科技相關培訓，以提升董事會在本公司整體風險管理及企業管治框架下識別、評估及適當考慮科技風險的能力。下一次資訊科技相關培訓預計於2026年9月底舉行。
3. 定期更新繼任策略。	作為董事會更新工作的其中一環，本公司已檢討其繼任規劃策略，以支持本集團的業務需要。本公司將持續就主要管理人員的委任安排及繼任事宜向董事會匯報，作為其繼任規劃工作的一部分。此外，本公司將持續監察董事(尤其是獨立非執行董事)的任期，並適時制定及實施繼任計劃，以確保符合上市規則有關於2031年7月1日前分階段停止委任長期在任獨立非執行董事的規定。

董事會將繼續至少每兩年進行一次透過內部或外部供應商進行的評估。下一次董事會績效評估將於2027年進行。

董事持續專業發展

本公司深明董事持續專業發展對確保董事具備有效履行職責所需知識與技能尤為重要。全體董事均參與持續專業發展，以增進及更新其知識與技能。董事獲適時提供影響本集團業務及營運重大發展的最新資訊。公司秘書亦不時為董事提供上市規則以及其他相關法律及監管規定的最新發展及變動的最新資料。

根據上市規則第3.09D條，所有於截至2026年6月30日止年度內獲委任的新任董事均已向具資格就香港法律提供意見的律師行取得法律意見，明白上市規則中所有適用於彼等作為董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料的可能引致的後果。鄭家純博士及黃少媚女士於2026年1月9日取得有關法律意見，而胡玉君女士則於2026年3月31日取得有關法律意見。彼等各自已確認明白出任董事之責任。

截至2026年6月30日止年度內，本公司已為董事安排內部及外部培訓課程，涵蓋董事會及董事職責、企業管治以及ESG、風險管理及內部監控，以及行業及業務資料更新等指定主題。此外，本公司向董事提供閱讀材料作自修研習之用，主題包括董事會及董事職責、遵守上市規則及香港法律、企業管治以及ESG、風險管理及內部監控，以及行業及業務資料更新。培訓課程及閱讀材料質素足以充分支持董事的持續專業發展，並涵蓋上市規則第3.09G條規定的指定主題。全體董事於年內已遵守上市規則第3.09F及3.09G條項下有關持續專業發展的規定。由於鄭家純博士及黃少媚女士不屬於初任董事(定義見上市規則)，故此上市規則第3.09H條項下有關額外持續專業發展的規定並不適用於彼等。

於截至2026年6月30日止年度內，董事參與持續專業發展活動的記錄載列如下：

	截至2026年6月30日止年度內董事參與持續專業發展活動的記錄						
	時數(按培訓方式劃分[1])(*主題[2]／培訓提供者[3]*)						
董事姓名	內部培訓		外部培訓		自修研習		總時數
執行董事							
鄭家純博士[4]	–		2	*(c,e/iii,vi)*	13	*(a,b,c,d,e/iii, iv,v)*	15
黃少媚女士[5]	5	*(e/v)*	1	*(b/i)*	13	*(a,b,c,d,e/iii,iv,v)*	19
胡玉君女士[6]	–		–		8	*(a,b,c,d,e/i,iv,v)*	8
趙慧嫻女士	5	*(e/v)*	7.5	*(b,d/i,ii)*	11.5	*(a,b,c,d,e/i,iii,iv,v)*	24
劉富強先生	5	*(e/v)*	24.5	*(a,b,c,d/i,ii,iii)*	13	*(a,b,c,d,e/i,ii,iii,iv,v)*	42.5
陳耀豪先生	5	*(e/v)*	1	*(c/iii)*	9.5	*(a,b,c,d,e/i,iv,v)*	15.5
張輝熱先生[7]	–		1	*(b/i)*	–		1
謝惠芳女士[8]	–		1	*(b/i)*	–		1
獨立非執行董事							
張英潮先生	–		1	*(b/i)*	11	*(a,b,c,d,e/i,iii, iv, v)*	12
陳耀棠先生	–		1	*(b/i)*	10	*(a,b,c,d,e/i, iv, v)*	11
湯鏗燦先生	–		1	*(b/i)*	11	*(a,b,c,d,e/i,iii, iv, v)*	12
余振輝先生	–		1	*(b/i)*	11	*(a,b,c,d,e/i,iii, iv, v)*	12
何沛恩女士	–		–		10	*(a,b,c,d,e/i, iv, v)*	10

附註：

(1) 培訓方式：

- 「外部培訓」包括由外部機構(如監管機構、專業團體、專業服務機構、行業協會及其他上市發行人)舉辦的研討會、網上研討會、論壇、會議、工作坊及其他學習活動。
- 「內部培訓」包括由新世界發展集團舉辦的研討會、論壇、簡報會、實地考察及其他學習活動。
- 「自修學習」包括董事透過外部機構(如監管機構、專業團體、專業服務機構、行業協會及其他上市發行人)或新世界發展集團(包括本公司)發佈及／或提供的學習資源(如刊物、網上資料、監管、行業及市場最新資訊等)進行的自修研習。

(2) 培訓主題：

(a) 董事會、其轄下委員會以及董事的角色、職能及責任，以及董事會效能

(b) 本公司在香港法例及上市規則下的責任及董事職責，以及與履行該等責任及職責有關的主要法律及監管發展(包括上市規則的更新)

(c) 企業管治及ESG事宜(包括與本公司及其業務有關的可持續或氣候相關風險及機遇方面的發展

(d) 風險管理及內部監控

(e) 與本公司有關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新

(3) 培訓提供者：

(i) 監管機構

(ii) 專業團體

(iii) 專業服務機構

(iv) 行業協會

(v) 新世界發展集團(包括本公司)

(vi) 其他機構

(4) 於2026年1月9日獲委任為主席及執行董事。

(5) 於2026年1月9日獲委任為副主席及執行董事。

(6) 於2026年4月1日獲委任為執行董事兼行政總裁。

(7) 於2026年1月9日辭任為主席及執行董事。

(8) 於2026年2月14日辭任為執行董事兼首席執行官。

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

年內，本公司年度及中期業績已適時刊發。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123至129頁之獨立核數師報告。

董事會確認其對本集團風險管理及內部監控制度承擔責任，並持續檢討其有效性。董事會認為，本集團已建立適當及有效的風險管理及內部監控制度，以管理已識別風險、保障集團資產、防止及偵測欺詐及不當行為，以及確保財務報告的完整性及可靠性，並符合適用法律及法規的規定。

管理層負責本集團風險管理及內部監控制度的日常設計、執行及監察工作。各業務單位及職能部門須就其職責範圍內的風險承擔管理責任，包括識別、評估及監控相關風險，維持有效的內部監控措施，並適時向管理層匯報重大風險及監控缺失。管理層亦定期評估現有監控措施的成效，並於適當情況下落實所需的改善及補救措施。

本集團設有專責內部審計職能，負責識別及監察本集團的風險管理及內部監控事宜，並就重大發現及改善建議，以及相關跟進工作的執行情況，直接向審核委員會匯報。年內，董事會透過審核委員會對本集團風險管理及內部監控制度的有效性及充分性進行半年度檢討，涵蓋所有重大範疇，包括財務、營運及合規監控，以及風險管理職能。有關檢討乃基於管理層、內部審計職能及舉報機制定期提交予審核委員會的報告而進行。經審閱後，審核委員會信納本集團於年內已維持有效及充分的風險管理及內部監控制度，且未發現任何重大監控缺失或弱點，以致對本集團構成重大不利影響。

審核委員會亦確認本集團於年內設計、實施及監察風險管理及內部監控系統方面，包括與本集團ESG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均屬足夠。

政策

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，並為彼等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。

防詐騙及防貪污政策

- 防詐騙及防貪污政策概述本公司對於預防、發現、報告及調查任何涉嫌欺詐、貪污及其他類似違規行為的期望及要求。本政策適用於本集團的所有董事、高級管理層及僱員(全職或臨時)。

持續披露政策

- 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。全體員工必須全面遵守本政策。

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2026年6月30日止年度的財務報表時，董事已：

1. 批准採納由香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告會計準則；

2. 揀選並貫徹應用適用的會計政策；及

3. 按持續經營基準編製財務報表。

公司秘書

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服務。於截至2026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

本集團致力提升股東價值，並確保股東(包括個人及機構股東)均可適時獲取全面、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)，以便股東可在知情情況下行使權力，同時促進股東及投資者積極與本公司保持緊密聯繫。

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

為促進有效的溝通，本公司亦透過其網站刊載有關業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他相關資料，以供公眾人士查閱。股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢或發表對本公司的意見，可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10樓，或電郵至shmocad@nwds.com.cn。本公司將竭力適時回覆他們的查詢。

本公司股東大會為股東提供與董事會交流及表達意見的寶貴機會。年內，本公司共召開兩次股東大會，即於2025年11月19日舉行之2025年股東週年大會(「2025年股東週年大會」)及2026年股東特別大會；兩次會議均以混合會議形式舉行，股東可親身出席或透過電子設施參與會議，並可透過網上平台進行電子投票。

本公司鼓勵董事出席股東大會，以回應股東就本集團表現所提出的問題。於2025年股東週年大會上，董事會主席、各董事委員會主席、其他董事及外聘核數師均有出席，並回應股東就本集團表現提出的問題。除主席外，全體董事均有出席2026年股東特別大會。本公司將繼續鼓勵董事會主席、各董事委員會主席、其他董事及外聘核數師出席日後的股東週年大會，以促進與股東的有效溝通。

為確保股東大會以公平及具透明度的方式進行，年內於股東大會上提呈的各項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

根據組織章程細則，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)十份之一的股東，於任何時間有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會及按以下程序提出有關要求中指明的建議：

股東可遞呈書面要求，以要求召開股東特別大會，並把建議送交本公司總辦事處，地址為香港九龍長沙灣瓊林街83號A座10樓(致：公司秘書)，或本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(致：文駿偉先生)。

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，惟須受相關組織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。

組織章程細則或開曼群島法例第22章公司法(經修訂)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。

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。

經考慮本公司的盈利表現、財務狀況及未來營運需要後，董事會決議不就截至2026年6月30日止年度宣派任何股息。董事會確認，所有股息決定均符合股息政策。

組織章程文件

於截至2026年6月30日止年度內，組織章程細則並無變動。

本公司已建議採納新組織章程細則，當中納入多項修訂，其中包括就下列各項與最新法律法規規定保持一致：(i)上市發行人實施庫存股份制度；(ii)本公司透過網站發佈公司通訊；(iii)進一步擴大無紙化上市制度；及(iv)無紙證券市場制度。

批准採納新組織章程細則的特別決議案將於2026年股東週年大會上提呈。建議修訂組織章程細則的詳情載於本公司日期為2026年9月30日的公告。

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，載於本年報「可持續發展報告」一節，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。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。

核數師酬金

截至2026年6月30日止年度，本集團就審核服務及非審核服務已付／應付外聘核數師的費用總額載列如下：

	截至6月30日止年度的已付／應付費用	
	2026年	2025年
服務類型	**千港元**	千港元
審核服務	**3,800**	3,900
非審核服務	**612**	717
總計	**4,412**	4,617

附註： 非審核服務包括中期審閱、稅務顧問及其他相關服務。

集團榮譽

企業管治



頒發機構
Wind

名稱
Wind ESG評級－「A」級評級



頒發機構
香港商報、全球商報聯盟、經濟導報

名稱
「2025年度上市公司卓越ESG價值榜」－「ESG卓越報告披露企業」獎項

僱員福利



頒發機構
智聯招聘

名稱
「2025中國年度最佳僱主」－「上海最佳僱主」獎項



頒發機構
香港特別行政區強制性公積金計劃管理局

名稱
「2024-25積金好僱主」－「積金好僱主」獎項

環境保護



頒發機構
香港特別行政區環境局

名稱
「氣候變化香港行動」－「碳審計綠色機構」認證

倡議機構
香港特別行政區環境局

參與行動
「氣候變化香港行動」碳審計綠色機構

「活動減廢承諾」參與機構

社會服務



頒發機構
美團

名稱
2025美團服務零售商場行業年度獎項榜單」計劃－「年度影響力品牌」獎項

外部倡議與身份



倡議機構
世界綠色組織

參與行動
「惜紙行動」參與機構

目 錄

財務資料

108 董事會報告

123 獨立核數師報告

130 綜合收益表

131 綜合全面收益表

132 綜合財務狀況表

134 綜合權益變動表

136 綜合現金流量表

138 綜合財務報表附註

204 五年財務概要

205 主要投資物業總覽

206 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2026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。本集團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。

業績及分配

本集團截至2026年6月30日止年度的業績載於本年報第130頁的綜合收益表。

董事議決不建議就截至2026年6月30日止年度派付末期股息(2025年：無)。

業務回顧

本集團年內業務的中肯回顧、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的本集團年內業績載於本年報第8至23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本年報「可持續發展報告」一節。

上述討論構成本董事會報告一部分。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐訂有權出席2026年股東週年大會並於會上投票股東的身份，本公司將於2026年11月13日(星期五)至2026年11月18日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。記錄日期為2026年11月18日(星期三)。為符合資格出席2026年股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2026年11月12日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以辦理登記手續。

發行股份或債券

於年內，本公司並無發行任何股份或債券。本公司股本於年內的詳情載列於綜合財務報表附註30內。

股票掛鈎協議

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

可分派儲備

於2026年6月30日，根據開曼群島法例計算，本公司可分派儲備達900.2百萬港元(2025年：887.4百萬港元)。

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204頁。

主要投資物業

持作投資用途的主要投資物業詳情載於本年報第205頁。

慈善捐款

本集團於年內作出的慈善捐款(以金錢或物資形式)約為8,000港元(2025年：約為12,000港元)。

優先購買權

組織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

於年內及直至本報告日期的董事如下：

執行董事

鄭家純博士GBM GBS *(主席)*	(於2026年1月9日獲委任)
黃少媚女士JP *(副主席)*	(於2026年1月9日獲委任)
胡玉君女士*(行政總裁)*	(於2026年4月1日獲委任)
趙慧嫻女士	
劉富强先生	
陳耀豪先生	
張輝熱先生	(於2026年1月9日辭任)
謝惠芳女士	(於2026年2月14日辭任)

獨立非執行董事

張英潮先生
陳耀棠先生
湯鏗燦先生
余振輝先生
何沛恩女士

根據組織章程細則第87(1)及87(2)條，張英潮先生、陳耀棠先生及何沛恩女士將於2026年股東週年大會上輪席退任，彼等具資格及願意膺選連任。

根據組織章程細則第86(3)條，於2026年1月9日獲委任為新董事的鄭家純博士及黃少媚女士，以及於2026年4月1日獲委任為新董事的胡玉君女士，任期僅至獲委任後2026年股東週年大會為止，彼等具資格及願意膺選連任。

張輝熱先生及謝惠芳女士已分別於2026年1月9日及於2026年2月14日辭任董事。彼等各自確認，彼與董事會概無意見分歧，且概無任何有關彼辭任之事宜須提請股東垂注。

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2026年6月30日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表，並與管理層討論相關事宜。

董事服務合約

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

董事於交易、安排或合約的權益

本公司、其母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2026年6月30日或於年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

組織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。

年內，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

於年內，根據上市規則，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)中擁有的權益載列如下：

	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**
鄭家純博士(附註)	新世界發展旗下集團	物業投資	董事
	周大福企業有限公司(「周大福企業」)旗下集團	物業投資	董事
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資	董事
黃少媚女士(附註)	新世界發展旗下集團	物業投資	董事
	深圳市福盛投資有限公司	物業投資	董事
	廣州俊福房地產開發有限公司	物業投資	董事
	廣州市新御運營管理有限公司	物業投資	董事
	天津新世界環渤海房地產開發有限公司	物業投資	董事
	周大福商業發展(武漢)有限公司	物業投資	董事
	周大福創地置業(武漢)有限公司	物業投資	董事
	武漢新滙業房地產有限公司	物業投資	董事
趙慧嫻女士	新世界發展旗下集團	物業投資	董事
劉富强先生	新世界發展旗下集團	物業投資	董事

董事於競爭業務的權益(續)

	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**
陳耀豪先生	新世界發展旗下集團	物業投資	董事
	深圳市福盛投資有限公司	物業投資	董事
	廣州市新御運營管理有限公司	物業投資	董事
	天津新世界環渤海房地產開發有限公司	物業投資	董事
	周大福商業發展(武漢)有限公司	物業投資	董事
	周大福創地置業(武漢)有限公司	物業投資	董事
	武漢新滙業房地產有限公司	物業投資	董事

附註：

於2026年1月9日獲委任為執行董事。

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

(a) 百貨店；

(b) 超市；

(c) 大型綜合超市；

(d) 便利店；

(e) 專賣店；及

(f) 超級購物中心。

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

獨立非執行董事已審閱由新世界發展發出的年度確認書，確認新世界發展於年內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：

1. 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」)，內容有關本集團成員公司與新世界發展集團成員公司就本集團成員公司向新世界發展集團成員公司(反之亦然)租賃物業及／或提供相關服務(視情況而定)進行的所有現存與日後交易(「租賃交易」)。在遵守上市規則項下相關規定的情況下，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(或上市規則允許的其他期限)，惟倘根據2014年綜合租賃協議提早終止則除外。

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(「2023年綜合租賃協議」)，並同意2023年綜合租賃協議在2023年7月1日生效時終止2014年綜合租賃協議。2023年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」)。在遵守上市規則項下相關規定的情況下，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(或上市規則允許的其他年期)，惟倘根據2023年綜合租賃協議提早終止則除外。2023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(「2023年股東特別大會」)中獲批准。

截至2026年6月30日止年度內，根據2023年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4,153,000元(2025年：約為人民幣62,540,000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59,658,000元(2025年：約為人民幣73,615,000元)。

於2026年4月24日，本公司及新世界發展就租賃交易訂立一份新綜合租賃協議(「2026年綜合租賃協議」)，自2026年7月1日至2029年6月30日為期三年，並同意於2026年綜合服務協議生效之日終止2023年綜合服務協議。在遵守上市規則項下相關規定的情況下，於首個期限或隨後續期屆滿之時，2026年綜合租賃協議將自動接連重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟倘根據2026年綜合租賃協議提早終止則除外。2026年綜合租賃協議、其項下擬進行的交易及就截至2029年6月30日止三個財政年度各年設定的相關年度上限已於本公司於2026年股東特別大會中獲獨立股東批准。詳情請參閱本公司日期為2026年4月24日的公告及本公司日期為2026年6月4日的通函。

新世界發展為本公司的主要股東，因此，根據上市規則，新世界發展為本公司的關連人士。故此，根據上市規則，2026年綜合租賃協議的訂立及其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)

2. 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」，連同其附屬公司統稱「周大福珠寶集團」)訂立一份綜合專櫃協議(「綜合專櫃協議」)，年期自2012年4月24日起直至2014年6月30日(包括該日)止，內容有關本集團成員公司與周大福珠寶集團成員公司根據綜合專櫃協議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的所有現存及日後交易。在遵守上市規則項下相關規定的情況下，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(或上市規則允許的其他年期)，惟倘根據綜合專櫃協議提早終止則除外。綜合專櫃協議已於2023年6月30日屆滿。由於已於2023年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。

截至2026年6月30日止年度內，綜合專櫃協議項下交易總額約為人民幣17,115,000元(2025年：約為人民幣20,461,000元)。

新世界發展為本公司的主要股東，因而為本公司的關連人士。周大福企業有限公司(「周大福企業」，連同及其附屬公司統稱「周大福企業集團」)為新世界發展的主要股東，而周大福珠寶為周大福企業的同系附屬公司。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。故此，根據上市規則，綜合專櫃協議的訂立及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

綜合專櫃協議已於2026年6月30日終止。自2026年7月1日起，綜合專櫃協議項下進行的交易受2026年綜合合作服務協議(如下文所披露)規管。

持續關連交易(續)

3. 綜合服務協議

於2017年4月10日，新世界發展董事杜惠愷先生(「杜先生」)及本公司訂立一份綜合服務協議(「2017年綜合服務協議」)，內容有關本集團成員公司與杜先生及其直系親屬及彼等控制公司(「服務集團」)的成員公司根據2017年綜合服務協議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以及相關方可能不時以書面協定之該等其他類別服務(「服務交易」)擬進行的所有現存與日後交易。在遵守上市規則項下相關規定的情況下，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(或上市規則允許的其他年期)，惟倘根據2017年綜合租賃協議提早終止則除外。

於2023年4月28日，杜先生及本公司就服務交易訂立一份綜合服務協議(「2023年綜合服務協議」)，並同意該綜合服務協議在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」)。在遵守上市規則項下相關規定的情況下，於首個期限或隨後續期屆滿之時，2023年綜合服務協議將自動接連重續三年(或上市規則允許的其他年期)，惟倘根據2023年綜合服務協議提早終止則除外。2023年綜合服務協議的訂立、服務交易及服務年度上限已於2023年股東特別大會上獲批准。

截至2026年6月30日止年度內，2023年綜合服務協議項下交易總額約為人民幣741,000元(2025年：約為人民幣126,000元)。

於2026年4月24日，本公司及杜先生就服務交易訂立一份新綜合服務協議(「2026年綜合服務協議」)，自2026年7月1日起至2029年6月30日止為期三年，並同意於2026年綜合服務協議生效之日終止2023年綜合服務協議。在遵守上市規則項下相關規定的情況下，於首個期限或隨後續期屆滿之時，2026年綜合服務協議將自動接連重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟倘根據2026年綜合服務協議提早終止則除外。2026年綜合服務協議、其項下擬進行的交易及就截至2029年6月30日止三個財政年度各年設定的相關年度上限已於2026年股東特別大會中獲獨立股東批准。詳情請參閱本公司日期為2026年4月24日的公告及本公司日期為2026年6月4日的通函。

由於杜先生為本公司董事鄭家純博士的妹倩，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。故此，根據上市規則，2026年綜合服務協議的訂立及其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)

4. 綜合合作服務協議

於2023年4月28日，本公司及周大福企業訂立一份綜合合作服務協議(「2023年綜合合作服務協議」)，內容有關本集團成員公司與周大福企業集團成員公司根據2023年綜合合作服務協議就提供廣告、品牌推廣、營銷、忠誠度及獎勵計劃及促銷相關服務以及周大福企業與本公司可能不時以書面協定的該等其他類別服務(「合作服務交易」)進行的所有現存與日後交易。2023年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(統稱「合作服務年度上限」)。在遵守上市規則項下相關規定的情況下，於首個期限或隨後續期屆滿之時，2023年綜合合作服務協議將自動接連重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟倘根據2023年綜合合作服務協議提早終止則除外。2023年綜合合作服務協議的訂立、合作服務交易及合作服務年度上限已於2023年股東特別大會上獲批准。

截至2026年6月30日止年度內，本集團根據2023年綜合合作服務協議支付周大福企業集團(反之亦然)的總交易金額約為人民幣855,000元(2025年：約為人民幣1,979,000元)。

於2026年4月24日，本公司及周大福企業訂立一份新綜合合作服務協議(「2026年綜合合作服務協議」)，內容有關本集團與周大福企業集團之間提供一般服務及專櫃及租賃服務(定義見本公司日期為2026年4月24日的公告)，自2026年7月1日起至2029年6月30日止為期三年，並同意於2026年綜合合作服務協議生效之日終止2023年綜合合作服務協議。在遵守上市規則相關規定的情況下，於首個期限或隨後續期屆滿之時，2026年綜合合作服務協議將自動接連重續三年(或上市規則允許的其他期限)，惟倘根據2026年綜合合作服務協議提早終止則除外。2026年綜合合作服務協議、其項下擬進行的交易及就截至2029年6月30日止三個財政年度各年設定的相關年度上限已於2026年股東特別大會中獲獨立股東批准。詳情請參閱本公司日期為2026年4月24日的公告及本公司日期為2026年6月4日的通函。

新世界發展為本公司主要股東，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，2026年綜合合作服務協議的訂立及其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)

上文第1至4段所載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的定價政策及指引而釐定。該等持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等已確認該等交易乃：

(i) 於本集團的一般及日常業務過程中訂立；

(ii) 按照一般商務條款或對本集團更有利的條款進行；

(iii) 根據有關交易的協議進行，條款屬公平合理，並符合股東的整體利益；及

(iv) 符合相關公告及通函所載的上限。

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」及參照實務説明第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於本年報中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適用規定。

除上文所披露者外，重大關聯方交易(包括年內根據上市規則構成本公司獲豁免或非豁免的關連交易及持續關連交易)載於綜合財務報表附註38。本公司已遵守上市規則第14A章所載的適用規定。

管理合約

年內概無訂立或存在有關本公司全部或任何主要部分業務的管理及行政合約。

董事認購股份或債券之權利

除下文「董事於股份、相關股份及債權證的權益」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無於年內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之配偶或十八歲以下子女可藉以收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券獲益。

董事於股份、相關股份及債權證的權益

於2026年6月30日，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有、被視為或當作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2026年6月30日股權的概約百分比
本公司			
(普通股)			
胡玉君女士[1]	個人權益	1,000	0.00%
劉富强先生	個人權益	1,000	0.00%
謝惠芳女士[2]	個人權益	177,000	0.01%
新世界發展			
(普通股)			
鄭家純博士[3]	個人權益	5,168,909	0.21%
趙慧嫻女士	個人權益	29,899	0.00%
劉富强先生	個人權益	1,000	0.00%

附註：

(1) 於2026年4月1日獲委任為執行董事。

(2) 於2026年2月14日辭任執行董事。

(3) 於2026年1月9日獲委任為主席兼執行董事。

(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 個人權益 港元	總額 港元	於2026年6月30日債券金額佔已發行總數的概約百分比
陳耀豪先生	1,000,000	1,000,000	0.00%

附註：

該等債券以美元發行，並已採用1.0美元兌7.8港元之匯率換算為港元。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有、被視為或當作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2026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、被視為或當作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

	持有的股份數目			佔於2026年6月30日股權的概約百分比
名稱	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2026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、被視為或當作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。

自採納該計劃及至截至2026年6月30日止年度，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。

於2025年7月1日及2026年6月30日，根據該計劃授權限額可授出的購股權數目均為168,614,500份。

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(不包括庫存股份)總數的百分比	可予發行的本公司股份總數為168,614,500股，佔本公司於本年報日期的已發行股份(不包括庫存股份)總數的10%。
根據該計劃各參與者可獲授權益上限	除根據該計劃規定另行獲得股東批准外，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，購股權可就其涉及的全部或部分股份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)予以行使。

購股權計劃(續)

歸屬期	除下列情況或該計劃其他情況外，購股權須於授出日期後至少持有12個月，此後方可歸屬予承授人並由其行使。 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： (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2026年6月30日，本集團總僱員數目為1,349名(2025年：1,599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2026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2026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)。

充足公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及就董事所深知，於截至2026年6月30日止年度內任何時間，本公司已發行股份總額中至少有25%(上市規則規定的最低公眾持股比例)由公眾人士持有。

主要客戶及供應商

於截至2026年6月30日止年度內，本集團總採購額約20%來自最大自營銷售供應商，而本集團總採購額約49%來自五大自營銷售供應商。此外，本集團收益約2%來自最大客戶，而本集團收益約5%來自五大客戶。

年內，董事、其聯繫人或就董事所知擁有5%以上本公司已發行股份(不包括庫存股份)數目的本公司股東概無於本集團任何五大供應商或客戶中擁有任何權益。

核數師

本公司截至2026年6月30日止年度綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所將於2026年股東週年大會上任滿退任，其符合資格並願意膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

胡玉君女士
執行董事兼行政總裁

中國香港，2026年9月30日

pwc 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130至203頁的綜合財務報表,包括:

- 於2026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《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2026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適用於公眾利益實體財務報表審計的《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。

羅兵咸永道會計師事務所
中國香港特別行政區
中環太子大廈22樓
T: +852 2289 8888, F: +852 2810 9888

www.pwchk.com

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、使用權資產及商譽的減值 請參閱綜合財務報表附註4、16、17、18及19。 於2026年6月30日， 貴集團的物業、廠房及設備、使用權資產及商譽分別約為591百萬港元、1,634百萬港元及567百萬港元。截至2026年6月30日止年度，於綜合收益表中確認約391百萬港元的商譽減值虧損撥備，以及約8百萬港元的物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損撥備。 管理層已對分配至各相關現金產生單位的物業、廠房及設備、使用權資產及商譽進行減值評估，方法為採用貼現現金流量模型(適用於主要從事百貨營運的現金產生單位)，或參照獨立外部專業估值師對相關現金產生單位相關物業進行的估值(適用於主要從事物業投資業務或計劃業務尚未開展的現金產生單位)。 我們關注此領域，因減值評估涉及管理層對以下事項作出重大判斷與估計：貼現現金流量模型所採用的年度總收入增長率、毛利率及貼現率；以及相關現金產生單位有關物業估值所採用的資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。	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： • 我們了解與管理層編製減值評估過程有關的程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性及管理層偏見)的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險； • 我們評估管理層在識別減值指標時所採用的理據及準則是否恰當，該等指標乃為評估物業、廠房及設備以及使用權資產的減值而設； • 就採納貼現現金流量模式的減值評估而言： • 我們評估管理層預測的前期評估結果，以評估管理層估計過程的有效性； • 我們評估管理層採用之貼現現金流量模型估算相關現金產生單位各自可收回金額是否合適，並在必要時委聘內部估值專家參與評估； • 我們評估減值評估所採用關鍵假設之合理性，包括年度總收入增長率、毛利率及貼現率，方法為考慮包含各現金產生單位之業務計劃或已審批預算，以及我們獨立研究獲取之市場數據或資料；及 • 我們通過抽樣方式測試貼現現金流計算中輸入的關鍵資料與相關的支持證據進行核對。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
物業、廠房及設備、使用權資產及商譽的減值評估(續)	
	• 就參考相關現金產生單位相關物業的獨立外部估值的減值評估而言： • 我們評估獨立外部專業估值師的資歷、能力及客觀性； • 我們獲取估值報告並與獨立外部專業估值師討論其於估值採納的估值方法和關鍵假設； • 我們經考慮獨立研究取得的可比較地點物業市場數據及其他相關證明資料，評估估值所採用的估值方法及關鍵假設(包括資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本)的合理性；及 • 我們通過抽樣方式，測試相關物業估值使用的關鍵數據，包括將現有租戶租金與相關租賃協議核對一致。 • 我們評估管理層就減值評估所採用之關鍵假設進行的敏感度分析，以評估因該等關鍵假設合理可能變動所產生的潛在影響；及 • 我們評估在適用的財務報告準則下與物業、廠房及設備、使用權資產及商譽減值相關披露的充分性。 基於已執行的審計程序，我們認為現有證據足以支持管理層對物業、廠房及設備、使用權資產及商譽的減值評估中使用的判斷與估計。

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2026年6月30日， 貴集團按公平值列賬的投資物業約為4,736百萬港元。投資物業的公平值淨虧損約525百萬港元在截至該日止的年度於綜合收益表內確認。 管理層已委聘獨立外部專業估值師，對 貴集團所有投資物業進行估值。我們關注於此領域，因為投資物業的估值涉及管理層對若干關鍵參數的重大判斷與估計，包括投資物業估值所採用的資本化比率及現行市場租金。	有關管理層對投資物業進行之估值，我們執行的程序包括： • 我們了解管理層對投資物業估值的程序，並透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素如主觀性及管理層偏見的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險； • 我們評估獨立外部專業估值師的資歷、能力及客觀性； • 我們獲取估值報告並與獨立外部專業估值師討論其於估值採納的估值方法和關鍵假設； • 我們經考慮獨立研究取得的可比較地點物業市場數據及其他相關證明資料，評估投資物業估值所採用的估值方法及評估關鍵假設(包括資本化比率與現行市場租金)之合理性。就主要投資物業的估值，我們亦在必要時委聘內部估值專家參與評估； • 我們通過抽樣方式，測試投資物業估值使用的關鍵數據，包括將現有租戶租金與相關租賃協議核對一致；及 • 我們評估在適用的財務報告準則下投資物業估值相關披露的充分性。 基於已執行的審計程序，我們認為現有證據足以支持管理層對投資物業估值中使用的判斷與估計。

其他信息

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

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

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

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

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司審核委員會須負責監督　貴集團的財務報告過程。

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。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 計劃和執行集團審計，以獲取關於　貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2026年9月30日

綜合收益表

截至2026年6月30日止年度

	附註	**2026年 千港元**	2025年 千港元
收益	5	**1,062,858**	1,182,844
其他收入	6	**220,981**	337,520
其他虧損，淨額	7	**(372,735)**	(88,659)
投資物業公平值變動	15	**(524,864)**	97,210
購買存貨及存貨變動，淨額		**(217,478)**	(247,553)
購買促銷項目		**(3,869)**	(7,378)
僱員福利開支	8	**(327,905)**	(324,281)
折舊		**(311,818)**	(324,924)
租金開支		**(44,521)**	(59,838)
其他經營開支，淨額	10	**(209,152)**	(276,681)
經營(虧損)／利潤		**(728,503)**	288,260
財務收入		**6,277**	13,784
財務成本		**(135,732)**	(176,218)
財務成本，淨額	11	**(129,455)**	(162,434)
除所得稅前(虧損)／利潤		**(857,958)**	125,826
所得稅抵免／(支出)	12	**81,866**	(100,541)
年度(虧損)／利潤		**(776,092)**	25,285
本公司股東應佔每股(虧損)／盈利(每股以港元列示)			
－基本及攤薄	14	**(0.460)**	0.015

第138至203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2026年6月30日止年度

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
年度(虧損)／利潤	**(776,092)**	25,285
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	**51,809**	22,809
－其遞延所得稅	**(12,952)**	(5,702)
	38,857	17,107
其後可能重列至損益之項目		
匯兑差額	**157,005**	74,963
註銷附屬公司時撥回匯兑儲備	**(2,147)**	8,272
	154,858	83,235
年度其他全面收益，已扣除税項	**193,715**	100,342
年度全面(虧損)／收益總額	**(582,377)**	125,627

第138至203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2026年6月30日

	附註	**2026年 千港元**	2025年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業	15	**4,736,118**	4,865,532
物業、廠房及設備	16	**591,236**	654,703
使用權資產	17	**1,634,072**	1,956,981
無形資產	19	**566,915**	922,946
一間聯營公司權益	20	**–**	–
預付款項、按金及其他應收款項	21	**113,884**	145,871
應收融資租賃	22	**127,665**	173,657
按公平值計入損益之金融資產	23	**78,609**	89,821
遞延所得稅資產	24	**97,538**	88,291
		7,946,037	8,897,802
流動資產			
存貨	25	**38,893**	50,531
應收賬款	26	**10,307**	13,699
預付款項、按金及其他應收款項	21	**110,587**	98,322
應收融資租賃	22	**73,554**	105,491
應收同系附屬公司款項	27	**1,218**	839
原到期日為三個月以上的定期存款	28	**16,578**	268,444
現金及銀行結餘	29	**396,423**	474,745
		647,560	1,012,071
總資產		**8,593,597**	9,909,873
權益及負債			
權益			
股本	30	**168,615**	168,615
儲備	31	**2,754,757**	3,337,134
總權益		**2,923,372**	3,505,749

	附註	**2026年** **千港元**	2025年 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債	32	**1,499,732**	1,868,454
借貸	33	**814,535**	694,755
遞延所得稅負債	24	**872,107**	909,671
		3,186,374	3,472,880
流動負債			
應付賬款	34	**300,611**	402,900
應計款項及其他應付款項	34	**985,808**	1,001,390
租賃負債	32	**389,381**	463,178
合約負債	35	**112,249**	113,173
應付同系附屬公司款項	27	**6,483**	11,337
應付有關連公司款項	27	**29,251**	54,581
應付最終控股公司款項	27	**105,643**	105,900
借貸	33	**549,153**	704,908
應付税項		**5,272**	73,877
		2,483,851	2,931,244
總負債		**5,670,225**	6,404,124
總權益及負債		**8,593,597**	9,909,873

第130至203頁的綜合財務報表乃於2026年9月30日經本公司董事會批准，並由以下董事代為簽署：

胡玉君女士
董事

劉富强先生
董事

第138至203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2026年6月30日止年度

	股本 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 千港元	匯兑儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 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**
年度虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(776,092)**	**(776,092)**
其他全面收益／(虧損)								
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	**–**	**–**	**51,809**	**–**	**–**	**–**	**–**	**51,809**
–其遞延所得稅	**–**	**–**	**(12,952)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(12,952)**
匯兑差額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**157,005**	**–**	**157,005**
註銷附屬公司時撥回匯兑儲備	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,147)**	**–**	**(2,147)**
年度全面收益／(虧損)總額	**–**	**–**	**38,857**	**–**	**–**	**154,858**	**(776,092)**	**(582,377)**
與權益持有者的交易								
提取法定儲備	**–**	**–**	**–**	**–**	**18,156**	**–**	**(18,156)**	**–**
註銷附屬公司時撥回法定儲備	**–**	**–**	**–**	**–**	**(5,587)**	**–**	**5,587**	**–**
與權益持有者的交易總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**12,569**	**–**	**(12,569)**	**–**
於2026年6月30日	**168,615**	**1,826,646**	**432,855**	**391,588**	**563,660**	**(2,349)**	**(457,643)**	**2,923,372**

	股本	股份溢價	物業重估儲備	資本儲備	法定儲備	匯兑儲備	保留盈利	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2024年7月1日	168,615	1,826,646	376,891	391,588	549,385	(240,442)	307,439	3,380,122
年度利潤	–	–	–	–	–	–	25,285	25,285
其他全面收益								
由物業、廠房及設備及使用權資產重列								
為投資物業之物業重估	–	–	22,809	–	–	–	–	22,809
–其遞延所得稅	–	–	(5,702)	–	–	–	–	(5,702)
匯兑差額	–	–	–	–	–	74,963	–	74,963
註銷附屬公司時撥回匯兑儲備	–	–	–	–	–	8,272	–	8,272
年度全面收益總額	–	–	17,107	–	–	83,235	25,285	125,627
與權益持有者的交易								
提取法定儲備	–	–	–	–	6,164	–	(6,164)	–
註銷附屬公司時撥回法定儲備	–	–	–	–	(4,458)	–	4,458	–
與權益持有者的交易總額	–	–	–	–	1,706	–	(1,706)	–
於2025年6月30日	168,615	1,826,646	393,998	391,588	551,091	(157,207)	331,018	3,505,749

第138至203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2026年6月30日止年度

	附註	**2026年** **千港元**	2025年 千港元
經營業務的現金流量			
除所得稅前(虧損)／利潤		**(857,958)**	125,826
就下列各項作出調整：			
－作為出租人的融資租賃利息收入		**(11,235)**	(13,417)
－財務收入		**(6,277)**	(13,784)
－財務成本		**135,732**	176,218
－投資物業公平值變動		**524,864**	(97,210)
－物業、廠房及設備折舊		**78,926**	88,652
－使用權資產折舊		**232,892**	236,272
－商譽減值虧損		**390,502**	110,060
－物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損		**7,595**	727
－按公平值計入損益之金融資產公平值虧損／(收益)，淨額		**15,352**	(2,640)
－註銷附屬公司(收益)／虧損		**(2,149)**	8,273
－出售物業、廠房及設備(收益)／虧損，淨額		**(68)**	187
－終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額		**(23,353)**	(13,170)
－終止確認使用權資產收益，淨額		**(29,619)**	(45,531)
－終止確認應收融資租賃虧損，淨額		**7,682**	19,807
－應收融資租賃之租賃修訂虧損，淨額		**6,793**	10,946
－應收賬款虧損準備撥備／(撥回)		**2,958**	(3,509)
－其他應收款項虧損準備撥備／(撥回)		**4**	(136)
－賠償開支撥回		**(32,171)**	(48,546)
－存貨撇減撥回，淨額		**–**	(403)
－匯兑差額淨額		**(65,646)**	(30,295)
營運資金變動前的經營利潤		**374,824**	508,327
下列各項變動：			
存貨		**13,788**	14,771
應收賬款		**1,463**	10,312
預付款項、按金及其他應收款項		**14,349**	22,133
有限制銀行存款		**(4,497)**	–
應付賬款		**(119,117)**	(49,222)
應計款項及其他應付款項		**(28,235)**	(116,654)
合約負債		**(6,584)**	(11,593)
同系附屬公司款項淨額		**(5,586)**	3,368
有關連公司款項淨額		**(27,225)**	13,795
最終控股公司款項淨額		**856**	(2,578)
經營所得現金		**214,036**	392,659
已付中國內地稅項		**(87,647)**	(29,413)
經營業務所得現金淨額		**126,389**	363,246

	附註	**2026年** **千港元**	2025年 千港元
投資業務的現金流量			
添置投資物業		**(4,807)**	(58,097)
添置物業、廠房及設備		**(55,629)**	(12,762)
出售物業、廠房及設備所得款項		**836**	74
存入原到期日為三個月以上的定期存款		**(16,022)**	(385,091)
提取原到期日為三個月以上的定期存款		**272,943**	428,499
作為出租人已收融資租賃的本金部分		**126,726**	109,641
作為出租人已收融資租賃的利息部分		**11,235**	13,417
已收利息		**22,806**	22,598
投資業務所得現金淨額		**358,088**	118,279
融資業務的現金流量			
提取銀行借貸	37	**226,512**	21,669
償還銀行借貸	37	**(22,275)**	(57,416)
償還股東貸款	37	**(250,000)**	(30,000)
作為承租人租賃付款的本金部分	37	**(421,576)**	(378,277)
作為承租人租賃付款的利息部分	37	**(84,570)**	(107,616)
已付財務成本	37	**(36,050)**	(36,154)
融資業務所用現金淨額		**(587,959)**	(587,794)
現金及現金等值物減少淨額		**(103,482)**	(106,269)
年初現金及現金等值物		**474,745**	569,643
匯率變動的影響		**20,663**	11,371
年終現金及現金等值物	29	**391,926**	474,745

第138至203頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨及物業投資業務。

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

除另有列明外，該等綜合財務報表以港元列值。該等綜合財務報表於2026年9月30日經本公司董事會批准刊發。

2 重要會計政策概要

編製該等綜合財務報表時所採用的重要會計政策載列如下。除另有説明外，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2026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的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製。

香港財務報告準則包括以下權威性文件：

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

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

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

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

於2026年6月30日，本集團的流動負債淨額約為1,836,291,000港元，而本集團的流動負債包括應付最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)的股東貸款約433,000,000港元、應付新世界發展的其他款項約276,321,000港元及有抵押貸款流動部分約116,153,000港元。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

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

新世界發展向本集團提供的股東貸款將於2027年6月到期，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696,320,000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2026年6月30日起的未來12個月內要求本集團償還上述應付新世界發展的其他款項，直至本集團能夠償還。

董事在就新世界發展繼續提供股東貸款及不向其要求償還其他應付款項、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，董事信納及相信新世界發展能向本集團提供以上所述的一切財務資源。

此外，於報告期末後，本集團已將其現有有抵押循環銀行融資額度約728,324,000港元的到期日由2026年12月延長至2028年8月，使於2026年6月30日分類為流動負債的有抵押銀行貸款約116,153,000港元可於原到期日償還後再次提取。

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及銀行融資額度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2026年6月30日起的未來12個月內履行其到期的財務義務。

因此，董事認為以持續經營為基準編製綜合財務報表是合適的。

(a) 採納準則的修訂

於本年度，本集團已採納下列須於截至2026年6月30日止財政年度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	缺乏可兑換性

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。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(b) 尚未生效的新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進

下列尚未生效的新訂及經修訂準則、詮釋及年度改進於2026年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間強制生效，惟本集團並未提前採納：

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[1]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	依賴自然能源生產電力的合約的修訂[1]
年度改進項目	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11號[1]
香港財務報告準則第18號	財務報表列報及披露[2]
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露[2]
香港財務報告準則第19號的修訂	非公共受託責任附屬公司：披露的修訂[2]
香港會計準則第21號的修訂	惡性通脹列報貨幣的換算的修訂[2]
香港詮釋第5號的修訂	財務報表之呈報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類的修訂[2]
香港財務報告準則第20號	管制資產及管制負債[3]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產銷售或注資的修訂[4]

1 本集團將自2026年7月1日起採用。
2 本集團將自2027年7月1日起採用。
3 本集團將自2029年7月1日起採用。
4 生效日期待定。

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

2 重要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司

(i) 綜合

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

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

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

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

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

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

(ii) 獨立財務報表

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

2.3 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。

2 重要會計政策概要(續)

2.3 投資物業(續)

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。

2.4 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10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

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

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

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

2 重要會計政策概要(續)

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

2.7 投資及其他金融資產

(a) 分類

債務工具

香港財務報告準則第9號將債務工具投資劃分為三個金融資產類別：

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

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)

有關分類取決於本集團管理債務工具的業務模式及債務工具的合約現金流量特徵。

本集團僅於以下條件同時達成時方會將其金融資產分類為按攤銷成本：

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

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

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

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

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

權益工具

權益工具投資按公平值計量。倘權益工具為交易而持有則按公平值計入損益計量。

(b) 計量

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

按攤銷成本計量之金融資產

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

按公平值計入損益

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

2 重要會計政策概要(續)

2.8 金融資產減值

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

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

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

2.9 應收賬款及其他應收款項

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

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

2.10 存貨

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

2.11 現金及現金等值物

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

2.12 股本

普通股乃分類為權益。

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

2 重要會計政策概要(續)

2.13 應付賬款及其他應付款項

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

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.14 借貸

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

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

2.15 借貸成本

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

2.16 當期及遞延所得稅

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

(i) 當期所得稅

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

2 重要會計政策概要(續)

2.16 當期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅

內在差異

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

遞延所得稅資產的確認只限於可能有足夠未來應課稅溢利以抵銷可動用之暫時差額。

外在差異

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

(iii) 抵銷

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

2.17 僱員福利

(i) 僱員休假權利

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

(ii) 退休金責任

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

2 重要會計政策概要(續)

2.17 僱員福利(續)

(ii) 退休金責任(續)

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

(iii) 花紅計劃

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

(iv) 離職福利

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

(a) 當本集團無法撤回該等福利的要約時；及

(b) 當本集團確認屬香港會計準則第37號範圍內之重組成本及涉及支付離職福利時。

2.18 撥備、或然負債及或然資產

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

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

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

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

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

2 重要會計政策概要(續)

2.18 撥備、或然負債及或然資產(續)

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

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

2.19 收益及收入確認

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

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

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

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

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

當另一方參與向客戶提供貨品或服務時，本集團釐定其承諾的性質是否為自行提供指定貨品或服務(即本集團為主要責任人)，或安排由另一方提供該等貨品或服務(即本集團為代理人)的履約義務。如果本集團在特定貨品或服務轉讓給客戶之前控制了該貨品或服務，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貨品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在另一方提供的特定貨品或服務轉讓給客戶之前，本集團並不控制該貨品或服務。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貨品或服務。

2 重要會計政策概要(續)

2.19 收益及收入確認(續)

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

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

租金收入按租賃協議年期以直線計提基準確認。

其他收入在提供服務予供應商、專櫃及租戶時確認。

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

股息收入於收取款項的權利確立時確認。

本集團經營一項忠誠計劃，客戶可以透過購物累積積分，從而在未來購物時享受折扣。經考慮提供給客戶的獎勵積分的公平值，收益在所售貨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。積分在被兑換後或最初銷售12個月後到期時確認為收益。合約負債在積分被兑換或過期之前維持確認。

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

2.20 政府補助金

政府補助金於合理確保可獲取補助金且本集團遵守所有相關條件時，按公平值確認。

與成本相關的政府補助金予以遞延，並在擬補償之成本相符的期間內於損益確認。

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

2 重要會計政策概要(續)

2.21 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

按公平值計入損益之金融資產及負債的匯兑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兑差額計入權益。

(iii) 集團公司

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

(a) 每份呈報的財務狀況表內的資產及負債按報告期末的收市匯率換算;

(b) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易當日匯率累積影響的合理約數,於此情況下則收入及開支於交易日換算);及

(c) 所有由此產生的貨幣匯兑差額於其他全面收益內確認。

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

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

2 重要會計政策概要(續)

2.22 租賃

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

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

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

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

使用權資產按成本計量包括以下各項(如適用)：

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

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

2 重要會計政策概要(續)

2.22 租賃(續)

倘在下列情況，則本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

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

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

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

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

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

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

2.23 股息分派

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

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 外匯風險

本集團主要承受港元及美元兑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2026年6月30日，倘港元及美元兑人民幣的匯率升值／貶值5%（2025年：5%）而所有其他變數保持不變，年度除所得稅前虧損將增加／減少約65,369,000港元（2025年：除所得稅前利潤將減少／增加77,035,000港元），主要由於換算功能貨幣為人民幣的該等集團實體以港元及美元計值的按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘、其他應收及應付款項、借貸及集團公司結餘產生的外匯差額所致。

香港財務報告準則第7號所界定的外匯風險乃產生自以非功能貨幣為單位的貨幣資產及負債，並無計及將財務報表換算為本集團呈報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，本集團將於報告日期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具支持性的前瞻性資料。以下為普遍通用的指標：

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

倘交易方未能於到期時支付合約付款，則屬金融資產違約。

倘無法合理預期收回時，則撇銷金融資產。

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

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

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

就以由發卡機構保證的信用卡／扣賬卡或通過主要電子付款結算的零售銷售有關之應收賬款而言，根據整個存續期預期信貸虧損評估並無作出重大減值準備撥備。管理層認為，發卡機構及金融機構並無違約歷史，且亦計及本集團對可能影響債務人償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。年內，並無單一客戶佔本集團收益總額超過2%(2025年：2%)。

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2026年6月30日止年度，已就應收融資租賃作出虧損準備約22,000港元(2025年：撥回虧損準備342,000港元)。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

於2026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 0-30日	逾期 31-60日	逾期 61-90日	逾期 91-120日	逾期 121-180日	逾期 181-365日	逾期 一年以上但五年以內	逾期 五年以上	合計
於2026年6月30日									
預期損失率	**1%**	**5%**	**7%**	**3%**	**21%**	**55%**	**100%**	**100%**	
賬面總額									
－應收賬款(千港元)	**2,436**	**469**	**375**	**187**	**843**	**656**	**2,905**	**1,499**	**9,370**
虧損準備(千港元)	**30**	**22**	**25**	**5**	**178**	**363**	**2,905**	**1,499**	**5,027**

	逾期 0-30日	逾期 31-60日	逾期 61-90日	逾期 91-120日	逾期 121-180日	逾期 181-365日	逾期 一年以上但五年以內	逾期 五年以上	合計
於2025年6月30日									
預期損失率	1%	2%	6%	20%	29%	44%	100%	100%	
賬面總額									
－應收賬款(千港元)	3,584	1,657	539	242	853	711	2,456	721	10,763
虧損準備(千港元)	41	36	34	48	244	316	2,456	721	3,896

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2026年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產約1,836,291,000港元(2025年：1,919,173,000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	一年以上但兩年以內 千港元	兩年以上但五年以內 千港元	五年以上 千港元
於2026年6月30日						
應付賬款	**300,611**	**300,611**	**300,611**	**–**	**–**	**–**
其他應付款項	**735,754**	**735,754**	**735,754**	**–**	**–**	**–**
應付同系附屬公司款項	**6,483**	**6,483**	**6,483**	**–**	**–**	**–**
應付有關連公司款項	**29,251**	**29,251**	**29,251**	**–**	**–**	**–**
應付最終控股公司款項	**105,643**	**105,643**	**105,643**	**–**	**–**	**–**
借貸	**1,363,688**	**1,451,586**	**553,855**	**793,450**	**104,281**	**–**
租賃負債	**1,889,113**	**2,188,374**	**403,833**	**338,658**	**719,349**	**726,534**

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

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(d) 利率風險

本集團因利率變動對計息資產及負債的影響而面臨利率風險。本集團按浮動利率計息的計息資產主要包括現金及銀行結餘，其將受到當前市場利率波動影響，使本集團承受現金流量利率風險。按浮動利率獲取的借貸本金約1,133,000,000港元(2025年：1,383,000,000港元)使本集團承受現金流量利率風險。按固定利率獲取的借貸本金約234,368,000港元(2025年：22,000,000港元)使本集團承受公平值利率風險。本集團的收入及經營現金流量均相當獨立於市場利率的變動。於報告日期，管理層預期來自利率變動的影響並不重大。

於2026年6月30日，倘按浮動利率，借貸的利率增加／減少100(2025年：100)個基點而所有其他變數保持不變，本集團的年度除所得稅前虧損將增加／減少約11,330,000港元(2025年：除所得稅前利潤將減少／增加13,830,000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。

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2026年及2025年6月30日處於淨負債狀況。

3 財務風險管理(續)

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：

(i) 上市工具以市場價格列賬。本集團所持金融資產之市場報價乃報告期末之買入價。上述資產歸類為第一級。

(ii) 非上市工具按公平值列賬，當市場價格不容易獲得，其公平值以估值技術作出估計。如計算工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察，則該工具列入第二級。如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第三級。

下表呈列本集團以公平值計量的按公平值計入損益之金融資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於2026年6月30日				
按公平值計入損益之金融資產	**–**	**–**	**78,609**	**78,609**
於2025年6月30日				
按公平值計入損益之金融資產	–	–	89,821	89,821

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

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計(續)

下表呈列第三級金融工具內按公平值計入損益之金融資產的變動：

	2026年	2025年
	千港元	千港元
於年初	**89,821**	85,278
匯兑差額	**4,140**	1,903
公平值(虧損)／收益	**(15,352)**	2,640
於年終	**78,609**	89,821

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，按類似基準，可預期與物業有關的任何現金流出。有關詳情載於附註15。

(b) 物業、廠房及設備及使用權資產的估計可使用年期及減值

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

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

(c) 商譽減值

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

(d) 存貨撥備

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

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 應收賬款及應收融資租賃的虧損準備

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

(f) 遞延所得稅資產的確認

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

(g) 賠償撥備

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

(h) 租賃

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

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

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

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

5 收益及分部資料

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
專櫃銷售佣金收入	**270,688**	338,498
貨品銷售－自營銷售	**232,823**	266,476
客戶合約收益	**503,511**	604,974
租金收入	**548,112**	564,453
作為出租人的融資租賃利息收入	**11,235**	13,417
	1,062,858	1,182,844

專櫃銷售收入分析如下：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
專櫃銷售所得款項	**1,930,827**	2,494,424
專櫃銷售佣金收入	**270,688**	338,498

客戶合約收益於一個時點確認。

主要經營決策者已被認定為本公司執行董事。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以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虧損，淨額、投資物業公平值變動及未分配企業收入淨額的影響。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。

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2026年6月30日止年度			
分部收益	**876,903**	**185,955**	**1,062,858**
分部經營業績	**25,073**	**88,816**	**113,889**
其他虧損，淨額	**(355,962)**	**(1,421)**	**(357,383)**
投資物業公平值變動	**–**	**(524,864)**	**(524,864)**
未分配企業收入，淨額			**39,855**
經營虧損			**(728,503)**
財務收入			**6,277**
財務成本			**(135,732)**
財務成本，淨額			**(129,455)**
除所得稅前虧損			**(857,958)**
所得稅抵免			**81,866**
年度虧損			**(776,092)**
截至2025年6月30日止年度			
分部收益	988,478	194,366	1,182,844
分部經營業績	96,474	178,046	274,520
其他虧損，淨額	(90,549)	(750)	(91,299)
投資物業公平值變動	–	97,210	97,210
未分配企業收入，淨額			7,829
經營利潤			288,260
財務收入			13,784
財務成本			(176,218)
財務成本，淨額			(162,434)
除所得稅前利潤			125,826
所得稅支出			(100,541)
年度利潤			25,285

5 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
於2026年6月30日			
分部資產	**3,305,471**	**5,070,192**	**8,375,663**
遞延所得稅資產	**97,538**	**–**	**97,538**
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			**41,489**
其他			**78,907**
總資產			**8,593,597**
截至2026年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	**175,305**	**8,044**	**183,349**
折舊	**310,572**	**1,246**	**311,818**
商譽減值虧損(附註19)	**390,502**	**–**	**390,502**
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	**7,595**	**–**	**7,595**
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註7(i))	**(23,353)**	**–**	**(23,353)**
終止確認使用權資產收益，淨額(附註7(ii))	**(29,619)**	**–**	**(29,619)**
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	**13,002**	**1,473**	**14,475**
應收賬款及其他應收款項虧損準備撥備，淨額	**2,962**	**–**	**2,962**
於2025年6月30日			
分部資產	4,496,587	5,220,765	9,717,352
遞延所得稅資產	88,291	–	88,291
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			14,144
其他			90,086
總資產			9,909,873
截至2025年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	106,074	61,738	167,812
折舊	323,687	1,237	324,924
商譽減值虧損(附註19)	110,060	–	110,060
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	727	–	727
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註7(i))	(13,170)	–	(13,170)
終止確認使用權資產收益，淨額(附註7(ii))	(45,531)	–	(45,531)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	30,000	753	30,753
應收賬款及其他應收款項虧損準備(撥回)／撥備，淨額	(3,897)	252	(3,645)

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。

6 其他收入

	2026年 千港元	2025年 千港元
來自供應商、專櫃及租戶的收入		
－行政及管理費	**143,065**	165,744
－信用卡手續費	**22,092**	27,989
－宣傳及相關費用	**28,721**	30,057
停車場收入	**9,438**	8,732
政府補助金	**6,686**	6,396
補償收入(附註)	**–**	79,850
雜項	**10,979**	18,752
	220,981	337,520

附註：截至2025年6月30日止年度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。

7 其他虧損，淨額

	2026年 千港元	2025年 千港元
商譽減值虧損(附註19)	**(390,502)**	(110,060)
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	**(7,595)**	(727)
按公平值計入損益之金融資產公平值(虧損)／收益，淨額	**(15,352)**	2,640
註銷附屬公司收益／(虧損)	**2,149**	(8,273)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)，淨額	**68**	(187)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(i))	**23,353**	13,170
終止確認使用權資產收益，淨額(附註(ii))	**29,619**	45,531
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	**(7,682)**	(19,807)
應收融資租賃之租賃修訂虧損，淨額	**(6,793)**	(10,946)
	(372,735)	(88,659)

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而產生。

8 僱員福利開支

	2026年 千港元	2025年 千港元
工資、薪金及其他福利	**297,121**	291,850
退休福利成本－界定供款計劃	**30,784**	32,431
	327,905	324,281

截至2026年6月30日止年度，並無動用界定供款計劃的已沒收供款(2025年：無)。於2026年6月30日，並無可用於減少本集團對界定供款計劃供款的已沒收供款(2025年：無)。

僱員福利開支包括董事酬金(附註9)。

9 董事福利及利益

(a) 董事酬金

截至2026年6月30日止年度各董事的酬金如下：

		作為管理層(附註(ii))		
董事姓名	**作為董事 (附註(i)) 千港元**	**基本薪金、 酌情花紅、 住房津貼、 其他津貼及 其他福利 千港元**	**退休福利 成本－界定 供款計劃 千港元**	**總計 千港元**
執行董事				
鄭家純博士(附註(iii))	**71**	**–**	**–**	**71**
黃少媚女士(附註(iv))	**71**	**–**	**2**	**73**
胡玉君女士(附註(v))	**37**	**1,411**	**69**	**1,517**
趙慧嫻女士	**150**	**–**	**2**	**152**
劉富强先生	**150**	**–**	**2**	**152**
陳耀豪先生	**150**	**–**	**2**	**152**
張輝熱先生(附註(vi))	**88**	**9,549**	**246**	**9,883**
謝惠芳女士(附註(vii))	**88**	**11,553**	**53**	**11,694**
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**
	1,805	**22,513**	**376**	**24,694**

9 董事福利及利益(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2025年6月30日止年度各董事的酬金如下：

		作為管理層(附註(ii))		
董事姓名	作為董事(附註(i)) 千港元	基本薪金、酌情花紅、住房津貼、其他津貼及其他福利 千港元	退休福利成本－界定供款計劃 千港元	總計 千港元
執行董事				
趙慧嫻女士(附註(viii))	100	–	–	100
劉富强先生(附註(ix))	2	–	–	2
陳耀豪先生(附註(x))	2	–	–	2
張輝熱先生(附註(vi))	150	5,837	420	6,407
謝惠芳女士(附註(vii))	150	8,656	34	8,840
馬紹祥先生(附註(xi))	27	–	–	27
非執行董事				
鄭志剛博士(附註(xii))	24	–	–	24
獨立非執行董事				
張英潮先生	200	–	–	200
陳耀棠先生	200	–	–	200
湯鏗燦先生	200	–	–	200
余振輝先生	200	–	–	200
何沛恩女士	200	–	–	200
	1,455	14,493	454	16,402

附註：

(i) 該等金額指就某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)提供的服務而支付予董事或董事可就該等服務而應收的董事袍金。概無某人作為董事(不論是本公司或其附屬企業的董事)提供的服務而支付予董事或董事可就該等服務而應收的其他酬金。

(ii) 該等金額指就某人管理本公司(或其附屬企業)事務的情況下提供的其他服務而支付予董事或董事就該等服務而應收的薪酬，包括基本薪金、酌情花紅、退休福利計劃的僱主供款及其他津貼。

(iii) 鄭家純博士於2026年1月9日獲委任為執行董事。

(iv) 黃少媚女士於2026年1月9日獲委任為執行董事。

(v) 胡玉君女士於2026年4月1日獲委任為執行董事。

9 董事福利及利益(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：(續)

(vi) 張輝熱先生於2026年1月9日辭任執行董事。結餘包括就張輝熱先生退任付款約6,111,000港元。

(vii) 謝惠芳女士於2026年2月14日辭任執行董事。結餘包括就謝惠芳女士辭任付款約6,940,000港元。

(viii) 趙慧嫻女士於2025年6月27日調任為執行董事。

(ix) 劉富强先生於2025年6月27日獲委任為執行董事。

(x) 陳耀豪先生於2025年6月27日獲委任為執行董事。

(xi) 馬紹祥先生於2024年9月26日獲委任為執行董事，並於2024年11月29日辭任執行董事。

(xii) 鄭志剛博士於2024年9月26日辭任非執行董事。

(xiii) 截至2026年及2025年6月30日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(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2026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(2025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(2025年：三位)個別人士的酬金如下：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	**5,234**	5,122
酌情花紅	**769**	694
退休福利成本－界定供款計劃	**240**	101
	6,243	5,917

酬金範圍如下：

	人數 **2026年**	2025年
酬金範圍		
1,500,001港元－2,000,000港元	**2**	2
2,000,001港元－2,500,000港元	**–**	1
2,500,001港元－3,000,000港元	**1**	–
	3	3

10 其他經營開支，淨額

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
物業管理及相關費用	**95,314**	112,318
電費及水費	**73,181**	79,714
銷售、宣傳、廣告及相關費用	**21,927**	29,563
核數師酬金		
－審核服務	**3,800**	3,900
－非審核服務	**612**	717
其他税項支出	**68,917**	80,520
匯兑收益淨額	**(76,805)**	(35,220)
應收賬款虧損準備撥備／(撥回)	**2,958**	(3,509)
其他應收款項虧損準備撥備／(撥回)	**4**	(136)
賠償開支撥回(附註(i))	**(32,171)**	(48,546)
其他(附註(ii))	**51,415**	57,360
	209,152	276,681

附註：

(i) 該等撥備乃就過往年度關閉若干門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 財務費用，淨額

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
銀行存款利息收入	**(6,277)**	(13,784)
銀行貸款利息開支	**28,628**	33,082
股東貸款利息開支	**22,534**	35,520
租賃負債利息開支	**84,570**	107,616
	135,732	176,218
	129,455	162,434

12 所得稅(抵免)／支出

於綜合收益表(計入)／扣除的稅項金額指：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
當期所得稅		
－中國內地稅項	**41,673**	50,513
－過往年度超額撥備	**(24,047)**	(8)
遞延所得稅(附註24)	**(99,492)**	50,036
	(81,866)	100,541

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2026年及2025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(2025年：25%)繳納企業所得稅。

向控股公司分派本公司中國內地附屬公司所賺取利潤，須按稅率5%繳納中國內地預扣稅。

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

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
除所得稅前(虧損)／利潤	**(857,958)**	125,826
按適用稅率計算的稅項	**(214,490)**	31,457
不可扣稅的開支或虧損	**119,932**	52,604
毋須課稅的收入	**(37,701)**	(19,955)
使用早前未確認稅項虧損及其他暫時差額	**(552)**	(3,377)
未確認稅項虧損及其他暫時差額	**42,534**	39,820
就附屬公司未分派溢利確認遞延稅項	**13,128**	–
股息預扣稅	**19,330**	–
過往年度超額撥備	**(24,047)**	(8)
所得稅(抵免)／支出	**(81,866)**	100,541

	2026年	2025年
國內適用稅率	**25%**	25%

13 股息

董事決議不建議派發截至2026年6月30日止年度之末期股息(2025年：零)。

14 每股(虧損)／盈利

(a) 基本

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

	2026年	2025年
本公司股東應佔(虧損)／利潤(千港元)	**(776,092)**	25,285
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(虧損)／盈利(每股港元)	**(0.460)**	0.015

(b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2026年及2025年6月30日止年度每股攤薄(虧損)／盈利相等於每股基本(虧損)／盈利。

15 投資物業

	2026年	2025年
	千港元	千港元
於年初	**4,865,532**	4,556,235
匯兑差額	**240,297**	102,411
添置	**4,854**	58,219
轉撥自物業、廠房及設備	**62,125**	25,185
轉撥自使用權資產	**85,115**	34,506
重列自／(至)應收融資租賃	**3,059**	(8,234)
於綜合收益表(扣除)／計入的公平值變動	**(524,864)**	97,210
於年終	**4,736,118**	4,865,532

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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
於轉撥日期的賬面淨值：		
－物業、廠房及設備(附註16)	**46,827**	18,461
－使用權資產(附註17)	**48,604**	18,421
於其他全面收益確認的重估收益	**51,809**	22,809
	147,240	59,691
代表轉撥自以下項目的投資物業公平值：		
－物業、廠房及設備	**62,125**	25,185
－使用權資產	**85,115**	34,506
	147,240	59,691

就投資物業於綜合收益表確認的金額如下：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
租金收入	**185,955**	194,366
其他收入(附註)	**25,491**	102,740
產生租金收入的物業之直接經營開支	**(124,051)**	(119,810)
	87,395	177,296

附註：截至2025年6月30日止年度披露的金額包含附註6所述的補償收入。

於2026年6月30日，賬面值約1,445,087,000港元(2025年：無)的投資物業已抵押作為本集團銀行借貸融資額度的抵押品。

本集團的估值流程

投資物業於2026年及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。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如下：

於2026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4.5港元至13.4港元**	**4.5%至6.3%**
位於二線城市	**每天每平方米3.3港元至6.8港元**	**5.5%至6.9%**

於2025年6月30日

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

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2026年6月30日，倘現行市場租金增加／減少2%(2025年：2%)而所有其他變數保持不變，本集團投資物業的公平值將分別增加約98,142,000港元或減少100,218,000港元(2025年：增加99,092,000港元或減少100,706,000港元)。

於2026年6月30日，倘資本化比率增加／減少0.25個百分點(2025年：0.25個百分點)而所有其他變數保持不變，本集團投資物業的公平值將分別減少約171,447,000港元或增加168,113,000港元(2025年：減少181,371,000港元或增加193,091,000港元)。

16 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	電腦 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本									
於2025年7月1日	**546,544**	**11,705**	**3,992**	**1,308,039**	**15,058**	**6,619**	**155,029**	**17,855**	**2,064,841**
匯兑差額	**25,526**	**554**	**129**	**64,117**	**775**	**329**	**7,921**	**1,025**	**100,376**
添置	**–**	**383**	**–**	**31,627**	**232**	**35**	**144**	**3,034**	**35,455**
出售／撇銷	**–**	**(1,948)**	**(2,255)**	**(76,934)**	**(462)**	**(196)**	**(5,062)**	**(174)**	**(87,031)**
轉撥至投資物業	**(83,795)**	**–**	**–**	**(68,018)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(151,813)**
於2026年6月30日	**488,275**	**10,694**	**1,866**	**1,258,831**	**15,603**	**6,787**	**158,032**	**21,740**	**1,961,828**
累計折舊及減值									
於2025年7月1日	**150,867**	**10,573**	**3,378**	**1,084,916**	**12,893**	**6,412**	**141,099**	**–**	**1,410,138**
匯兑差額	**6,747**	**498**	**120**	**53,823**	**677**	**326**	**7,375**	**–**	**69,566**
年內折舊	**16,020**	**457**	**272**	**55,316**	**807**	**86**	**5,968**	**–**	**78,926**
出售／撇銷	**–**	**(1,948)**	**(1,904)**	**(76,790)**	**(462)**	**(196)**	**(4,963)**	**–**	**(86,263)**
減值	**–**	**–**	**–**	**3,086**	**–**	**11**	**114**	**–**	**3,211**
轉撥至投資物業	**(47,949)**	**–**	**–**	**(57,037)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(104,986)**
於2026年6月30日	**125,685**	**9,580**	**1,866**	**1,063,314**	**13,915**	**6,639**	**149,593**	**–**	**1,370,592**
賬面淨值									
於2026年6月30日	**362,590**	**1,114**	**–**	**195,517**	**1,688**	**148**	**8,439**	**21,740**	**591,236**

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

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**
匯兑差額	**27,251**	**60,323**	**87,574**
添置	**–**	**3,715**	**3,715**
轉撥自應收融資租賃	**–**	**18,509**	**18,509**
租賃修訂	**–**	**(102,779)**	**(102,779)**
終止確認	**–**	**(44,048)**	**(44,048)**
轉撥至投資物業	**(48,604)**	**–**	**(48,604)**
折舊	**(23,229)**	**(209,663)**	**(232,892)**
減值	**–**	**(4,384)**	**(4,384)**
於2026年6月30日	**527,133**	**1,106,939**	**1,634,072**

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

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

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

截至2026年6月30日止年度，不計入租賃負債的可變租賃付款相關的開支約為42,275,000港元(2025年：57,027,000港元)，而有關短期租賃的開支約為2,246,000港元(2025年：2,811,000港元)。

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

截至2026年6月30日止年度，租賃總現金流出約為541,246,000港元(2025年：549,564,000港元)。

18 物業、廠房及設備及使用權資產減值測試

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

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額按以下釐定：

(i) 通過以剩餘租賃期的財務估算及以適用的貼現率貼現為基礎之現金流量預測。

(ii) 參考於2026年6月30日由獨立專業估值師對相應物業的估值。

於本年度，已識別出2個(2025年：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21%(2025年：3%)、平均毛利率9%(2025年：9%)，以及税前貼現率6.7%至13%(2025年：13.3%)或相當於税後貼現率9.5%(2025年：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。

於本年度，已識別出零個(2025年：1個)與物業投資業務相關的現金產生單位，以及1個(2025年：1個)計劃業務尚未開始的現金產生單位，出現減值跡象。參考現金產生單位相關物業的獨立估值之減值評估，其採用的主要假設是資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。估值採用的資本化比率來自租賃／買賣交易的分析及估值師對現時投資者的要求或期望的詮釋。於估值採用的現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業的近期租賃的看法。

截至2026年6月30日止年度，確認之減值虧損約為7,595,000港元(2025年：727,000港元)。物業、廠房及設備及使用權資產進行了減值撥備，以反映管理層在考慮最近市場環境及門店的業務前景後，對門店經營表現的評估結果。

倘年度總收入較管理層作出的當期估計低10%(2025年：20%)，則將會產生減值虧損約4,065,000港元(2025年：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：1個百分點)，則將會產生減值虧損約575,000港元(2025年：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：0.5個百分點)，則將會產生減值虧損約1,517,000港元(2025年：無重大不利影響)。

倘現行市場租金下跌2%(2025年：2%)，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2025年：無重大不利影響)。

倘資本化率增加0.25個百分點(2025年：0.25個百分點)，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2025年：無重大不利影響)。

倘出售的預計交易成本增加1個百分點(2025年：1個百分點)，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2025年：無重大不利影響)。

19 無形資產

	商譽	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
成本		
於年初	**2,061,225**	2,016,898
匯兑差額	**107,231**	44,327
於年終	**2,168,456**	2,061,225
累計減值		
於年初	**1,138,279**	1,004,925
匯兑差額	**72,760**	23,294
減值	**390,502**	110,060
於年終	**1,601,541**	1,138,279
賬面淨值		
於年終	**566,915**	922,946

商譽減值測試

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

	2026年	2025年
	千港元	千港元
百貨業務現金產生單位		
北京崇文店	**239,904**	228,040
上海浦建店	**57,250**	54,420
北京千姿店	**21,955**	20,870
上海五角場店	**–**	315,323
重慶店	**–**	68,742
物業投資業務現金產生單位		
上海陝西路店	**247,806**	235,551

於2026年6月30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319,109,000港元（2025年：687,395,000港元）及247,806,000港元（2025年：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永續增長率2%（2025年：3%）來推算（如適用）。

19 無形資產(續)

商譽減值測試(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除税後貼現率9.5%(2025年：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乃經考慮與各現金產生單位業務有關的內部及外部因素後釐定，並與業務各自的業務預測一致(如適用)。所用主要假設載列如下：

	平均年度總收益增長率		平均毛利率	
	2026年	2025年	**2026年**	2025年
北京崇文店	**3%**	6%	**13%**	12%
上海浦建店	**4%**	3%	**15%**	14%
北京千姿店	**5%**	7%	**10%**	7%
上海五角場店	**5%**	15%	**14%**	15%
重慶店	**-79%**	3%	**16%**	15%

公平值估計視為公平值層級的第三級。

截至2026年6月30日止年度，考慮到上海五角場店及重慶店的表現、管理層根據最新市場發展對業務計劃進行調整，以及管理層對門店業務前景的評估，確認與分配至上海五角場店及重慶店百貨業務之商譽有關的減值虧損約390,502,000港元(2025年：110,060,000港元)。

上海五角場店相關現金產生單位的可收回金額乃由管理層根據獨立外聘合資格估值師泓亮諮詢及評估有限公司(其持有百貨營運行業的認可相關專業資格及相關經驗)的協助釐定。於2026年6月30日，按使用價值釐定的現金產生單位的估計可收回金額約為292,411,000港元(2025年：268,423,000港元)。

倘年度總收益較管理層當期估計低10%(2025年：20%)，則將對物業、廠房及設備及使用權資產(2025年：商譽)產生進一步減值虧損約5,295,000港元(2025年：114,194,000港元)。

敏感度比率由20%減少至10%，反映根據近期經營表現及最新預測重新評估相關業務狀況。鑒於目前的商業環境及最新的管理計劃，這一調整與更為謹慎的展望相契合。

倘毛利率較管理層當期估計低1個百分點(2025年：1個百分點)，則將對物業、廠房及設備及使用權資產(2025年：商譽)產生進一步減值虧損約9,242,000港元(2025年：23,368,000港元)。

倘貼現率較管理層當期估計高出0.5個百分點(2025年：0.5個百分點)，則將對物業、廠房及設備及使用權資產(2025年：商譽)產生進一步減值虧損約3,986,000港元(2025年：6,761,000港元)。

19 無形資產(續)

商譽減值測試(續)

年內確認的減值虧損指現金產生單位(包括商譽)的賬面值與其估計可收回金額之間的差額。本集團已重新評估現金產生單位的所有類別資產，並確認物業、廠房及設備以及使用權資產的減值虧損約7,595,000港元，詳情載於附註18。

於2026年6月30日，按公平值減出售成本計算釐定的北京崇文店、上海浦建店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43,104,000港元(2025年：94,850,000港元)、140,644,000港元(2025年：179,244,000港元)及862,000港元(2025年：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10%(2025年：20%)，則將會產生減值虧損約196,231,000港元(2025年：317,653,000港元)。

倘毛利率較管理層當期估計低1個百分點(2025年：1個百分點)，則將會產生減值虧損約71,135,000港元(2025年：4,918,000港元)。

倘貼現率較管理層當期估計高出0.5個百分點(2025年：0.5個百分點)，則將會產生減值虧損約8,605,000港元(2025年：無重大不利影響)。

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13.4港元(2025年：每日每平方米13.1港元)、資本化率4.5%(2025年：4.5%)及預計出售之交易成本2%(2025年：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%(2025年：2%)，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2025年：無重大不利影響)。

倘資本化率減少0.25個百分點(2025年：0.25個百分點)，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2025年：無重大不利影響)。

倘出售的預計交易成本增加1個百分點(2025年：1個百分點)，而所有其他變數維持不變，將不會對綜合財務報表產生重大不利影響(2025年：無重大不利影響)。

20 一間聯營公司權益

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
本集團應佔資產淨值，非上市	**–**	–

該聯營公司於截至2026年及2025年6月30日止年度處於非活躍狀態及對本集團而言不屬重大。

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

本集團應佔該聯營公司的收益、業績、資產及負債如下：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
收益	**–**	–
年度虧損	**–**	–
非流動資產	**52**	49
流動資產	**474**	451
流動負債	**(242)**	(230)
資產淨值	**284**	270

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
一間聯營公司權益的減值	**(284)**	(270)

該聯營公司詳情如下：

				本集團持有的權益(%)	
名稱	**成立地點**	**主要業務**	**註冊資本**	**2026年**	2025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

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
預付租金及租金按金	**130,693**	125,342
增值税及其他可收回税項	**33,764**	34,525
預付開支	**18,026**	20,626
其他	**41,988**	63,700
	224,471	244,193
就呈報目的分析為：		
非流動資產	**113,884**	145,871
流動資產	**110,587**	98,322
	224,471	244,193

結餘主要以人民幣計值。

於2026年6月30日，預付開支包括向有關連公司預付之保險開支約170,000港元(2025年：160,000港元)。

22 應收融資租賃

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
應收融資租賃	**194,528**	272,061
未擔保剩餘價值	**19,997**	26,755
融資租賃投資總額	**214,525**	298,816
減：未賺取財務收入	**(11,497)**	(17,977)
融資租賃投資淨額	**203,028**	280,839
減：累計減值準備	**(1,809)**	(1,691)
應收融資租賃－淨額	**201,219**	279,148
就呈報目的分析為：		
非流動資產	**127,665**	173,657
流動資產	**73,554**	105,491
	201,219	279,148

22 應收融資租賃(續)

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：

	2026年	2025年
	千港元	千港元
融資租賃投資總額		
一年內	**81,620**	116,920
第二年至五年內	**111,304**	153,390
第五年後	**21,601**	28,506
	214,525	298,816

23 按公平值計入損益之金融資產

	2026年	2025年
	千港元	千港元
私人投資基金，按公平值計入	**78,609**	89,821

按公平值計入損益之金融資產乃以下列貨幣計值：

	2026年	2025年
	千港元	千港元
港元	**16,313**	21,807
美元	**62,296**	68,014
	78,609	89,821

24 遞延所得稅

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

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
遞延所得稅資產	**97,538**	88,291
遞延所得稅負債	**(872,107)**	(909,671)
	(774,569)	(821,380)

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
於年初	**(821,380)**	(748,577)
匯兑差額	**(39,729)**	(17,065)
於權益直接扣除	**(12,952)**	(5,702)
於綜合收益表計入／(扣除)(附註12)	**99,492**	(50,036)
於年終	**(774,569)**	(821,380)

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：

	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2025年7月1日	**5,123**	**–**	**515,680**	**520,803**
匯兑差額	**261**	**26**	**23,254**	**23,541**
於綜合收益表(扣除)／計入	**(173)**	**744**	**(103,049)**	**(102,478)**
於2026年6月30日	**5,211**	**770**	**435,885**	**441,866**
於2024年7月1日	5,831	36	578,488	584,355
匯兑差額	119	1	11,893	12,013
於綜合收益表扣除	(827)	(37)	(74,701)	(75,565)
於2025年6月30日	5,123	–	515,680	520,803

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	附屬公司的未分派利潤 千港元	使用權資產 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於2025年7月1日	**282,358**	**540,029**	**95,371**	**–**	**414,847**	**9,578**	**1,342,183**
匯兑差額	**15,330**	**26,014**	**3,162**	**456**	**17,821**	**487**	**63,270**
於權益直接扣除	**–**	**–**	**12,952**	**–**	**–**	**–**	**12,952**
於綜合收益表扣除／(計入)	**18,468**	**(59,969)**	**(64,837)**	**13,128**	**(108,437)**	**(323)**	**(201,970)**
於2026年6月30日	**316,156**	**506,074**	**46,648**	**13,584**	**324,231**	**9,742**	**1,216,435**
於2024年7月1日	262,890	492,005	90,505	–	480,155	7,377	1,332,932
匯兑差額	5,927	11,218	2,020	–	9,728	185	29,078
於權益直接扣除	–	–	5,702	–	–	–	5,702
於綜合收益表扣除／(計入)	13,541	36,806	(2,856)	–	(75,036)	2,016	(25,529)
於2025年6月30日	282,358	540,029	95,371	–	414,847	9,578	1,342,183

於2026年6月30日，由於董事考慮到本集團可以控制撥回相關暫時差額的時間及暫時差額於可預見未來不會撥回，有關在附屬公司的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時差額約112,152,000港元(2025年：267,191,000港元)。

結轉的稅項虧損確認為遞延所得稅資產，惟以有可能透過日後應課稅利潤變現相關稅務利益為限。本集團並無就累積虧損及可扣除暫時差額約971,939,000港元(2025年：1,083,896,000港元)而確認遞延所得稅資產約242,985,000港元(2025年：270,974,000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2026年及2025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

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
製成品	**38,893**	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217,478,000港元（2025年：247,553,000港元，其中包括存貨撇減撥回，淨額約403,000港元）。

26 應收賬款

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
應收賬款	**15,334**	17,595
減：虧損準備	**(5,027)**	(3,896)
應收賬款，淨額	**10,307**	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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
為期		
0-30天	**9,360**	8,831
31-60天	**130**	545
61-90天	**39**	307
90天以上	**778**	4,016
	10,307	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。

26 應收賬款(續)

本集團應收賬款虧損準備的變動如下：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
於年初	**3,896**	7,660
匯兑差額	**211**	125
年內撥備／(撥回)	**2,958**	(3,509)
年內撇銷金額	**(2,038)**	(380)
於年終	**5,027**	3,896

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2026年及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。

最終控股公司款項的結餘包括金額約25,770,000港元(2025年：26,027,000港元)為無抵押、免息、須按要求償還及以港元計值，及金額約79,873,000港元(2025年：79,873,000港元)為無抵押、免息、須按要求償還及以美元計值。

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

28 原到期日為三個月以上的定期存款

原到期日為三個月以上的定期存款按人民幣計值。

原到期日為三個月以上的定期存款的年利率介乎0.95%至1.45%(2025年：1.35%至3.40%)。

29 現金及銀行結餘

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
原到期日為三個月以下的定期存款	**257,301**	319,192
銀行及手頭現金	**139,122**	155,553
現金及銀行結餘	**396,423**	474,745
減：有限制銀行存款	**(4,497)**	–
現金及現金等值物	**391,926**	474,745

現金及銀行結餘乃以下列貨幣計值：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
人民幣	**352,913**	458,128
港元	**43,273**	16,341
其他	**237**	276
	396,423	474,745

原到期日為三個月以下的定期存款的年利率為0.65%至2.22%(2025年：0.65%至1.60%)。

本集團將現金及銀行結餘存放於中國內地及香港的銀行。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，須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

於2026年6月30日，銀行結餘約4,497,000港元(2025年：無)因若干法律及監管目的而受到限制。

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2024年7月1日、2025年及2026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2026年及2025年6月30日止年度，購股權並未有授出。

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	匯兑儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2025年7月1日	**1,826,646**	**393,998**	**391,588**	**551,091**	**(157,207)**	**331,018**	**3,337,134**
年度虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(776,092)**	**(776,092)**
由物業、廠房及設備及使用權資產							
重列至投資物業之物業重估，已扣除税項	**–**	**38,857**	**–**	**–**	**–**	**–**	**38,857**
匯兑差額	**–**	**–**	**–**	**–**	**157,005**	**–**	**157,005**
註銷附屬公司時撥回匯兑儲備	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,147)**	**–**	**(2,147)**
提取法定儲備	**–**	**–**	**–**	**18,156**	**–**	**(18,156)**	**–**
註銷附屬公司時撥回法定儲備	**–**	**–**	**–**	**(5,587)**	**–**	**5,587**	**–**
於2026年6月30日	**1,826,646**	**432,855**	**391,588**	**563,660**	**(2,349)**	**(457,643)**	**2,754,757**

	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	匯兑儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
於2024年7月1日	1,826,646	376,891	391,588	549,385	(240,442)	307,439	3,211,507
年度利潤	–	–	–	–	–	25,285	25,285
由物業、廠房及設備及使用權資產							
重列至投資物業之物業重估，已扣除税項	–	17,107	–	–	–	–	17,107
匯兑差額	–	–	–	–	74,963	–	74,963
註銷附屬公司時撥回匯兑儲備	–	–	–	–	8,272	–	8,272
提取法定儲備	–	–	–	6,164	–	(6,164)	–
註銷附屬公司時撥回法定儲備	–	–	–	(4,458)	–	4,458	–
於2025年6月30日	1,826,646	393,998	391,588	551,091	(157,207)	331,018	3,337,134

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。

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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
於年初	**2,331,632**	2,674,110
匯兑差額	**102,399**	54,410
添置	**3,715**	378
年內租賃付款額	**(506,146)**	(485,893)
租賃修訂	**(126,304)**	(18,419)
終止確認	**(753)**	(570)
租賃負債利息開支	**84,570**	107,616
於年終	**1,889,113**	2,331,632
就呈報目的分析為：		
非流動負債	**1,499,732**	1,868,454
流動負債	**389,381**	463,178
	1,889,113	2,331,632

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243,718,000港元(2025年：248,687,000港元)。

租賃修訂主要由於與相關業主協定的租金減免所致。

33 借貸

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
非流動借貸		
有抵押銀行貸款	**814,535**	694,755
流動借貸		
有抵押銀行貸款	**116,153**	–
無抵押銀行貸款	**–**	21,908
股東貸款	**433,000**	683,000
	549,153	704,908
	1,363,688	1,399,663

本集團的銀行貸款協議包含此類融資慣例的條件及違約事件。於2026年6月30日，本集團賬面總值約930,688,000港元(2025年：694,755,000港元)的借貸亦包含關鍵財務契約，而適用測試日期直至相關融資各自的到期日。於2026年6月30日，相關財務契諾已根據各融資協議遵守。本集團認為，相關財務契約預期於自2026年6月30日起計未來十二個月內進行測試時均能獲得遵守。

33 借貸(續)

於2026年6月30日，銀行貸款約696,320,000港元(2025年：694,755,000港元)由新世界發展擔保，並以新世界發展根據其銀行融資安排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，並須於該日悉數償還。

於2026年6月30日，銀行貸款約234,368,000港元(2025年：無)以本集團若干投資物業作抵押。

於2026年6月30日，來自最終控股公司的股東貸款乃按香港銀行同業拆息加年利率1.1%(2025年：香港銀行同業拆息加1.1%)計息，為無抵押及須於一年內償還。於2026年6月30日，該等股東貸款的累計應付利息計入綜合財務狀況表的「應計款項及其他應付款項」內。

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
人民幣	**234,368**	21,908
港元	**1,129,320**	1,377,755
	1,363,688	1,399,663

借貸的平均實際利率分析如下：

	2026年	2025年
以人民幣計值之借貸	**2.69%**	2.78%
以港元計值之借貸	**3.71%**	4.83%

計息借貸的到期日(以較早者為準)如下：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
六個月內	**6,568**	21,908
七個月至一年	**542,585**	683,000
一年以上	**814,535**	694,755

於2026年6月30日，本集團的未提取銀行借貸融資額度約493,956,000港元(2025年：未提取銀行借貸融資額度及股東貸款合共約50,037,000港元)，按浮動利率(2025年：固定或浮動利率)計息，並即將於一年內到期。於報告期末後，本集團已將現有銀行融資額度約728,324,000港元的到期日由2026年12月延長至2028年8月。該等融資額度包括上述於2026年6月30日的未提取銀行借貸融資額度。

34 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
應付賬款	**300,611**	402,900
應計款項及其他應付款項	**985,808**	1,001,390
	1,286,419	1,404,290

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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
為期		
0-30天	**243,393**	302,790
31-60天	**12,507**	57,700
61-90天	**5,966**	3,787
90天以上	**38,745**	38,623
	300,611	402,900

應付賬款包括應付有關連公司款項約17,810,000港元(2025年：24,600,000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170,678,000港元(2025年：148,133,000港元)及來自有關連公司的按金約333,000港元(2025年：無)。

34 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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
租金應計及應付的款項	**16,657**	15,106
專櫃供應商按金	**361,901**	370,753
應付利息	**170,876**	148,210
就資本開支應付的款項	**47,742**	65,800
就員工成本應計及應付的款項	**113,878**	95,216
增值税及其他應付税項	**45,956**	47,509
預收款項	**90,220**	84,827
其他	**138,578**	173,969
	985,808	1,001,390

計入應計款項及其他應付款項的金融負債的賬面值約735,754,000港元(2025年：773,838,000港元)與其公平值相若。

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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
人民幣	**1,095,567**	1,240,805
港元	**190,852**	163,485
	1,286,419	1,404,290

35 合約負債

本集團已確認與收益有關的合約負債如下：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
有關客戶預付款項的合約負債	**104,531**	104,441
有關顧客忠誠計劃的合約負債	**7,718**	8,732
	112,249	113,173

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

下表呈列本報告期確認有關承前合約負債的金額：

	2026年 **千港元**	2025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		
一自營銷售及專櫃銷售所得款項	**29,993**	60,564

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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
於年終		
預期將於一年內確認	**52,851**	56,930
預期將於一年後確認	**59,398**	56,243
	112,249	113,173

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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
已訂約但未撥備	**34,284**	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：

	2026年 **千港元**	2025年 千港元
一年內	**338,747**	368,995
第一年至二年內	**196,499**	223,752
第二年至三年內	**101,885**	132,065
第三年至四年內	**55,366**	70,257
第四年至五年內	**30,989**	37,936
五年以上	**32,926**	34,293
	756,412	867,298

截至2026年6月30日止年度，本集團之或然經營租賃租金收入約32,331,000港元(2025年：29,506,000港元)。

37 來自融資業務的負債變動

融資業務產生的負債調節表如下：

	應付最終控股公司款項 千港元	流動銀行借貸 千港元	非流動銀行借貸 千港元	股東貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於2025年7月1日	**105,900**	**21,908**	**694,755**	**683,000**	**148,210**	**2,331,632**	**3,985,405**
現金流量變動							
提取銀行借貸	**–**	**112,259**	**114,253**	**–**	**–**	**–**	**226,512**
償還銀行借貸	**–**	**(22,275)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(22,275)**
償還股東貸款	**–**	**–**	**–**	**(250,000)**	**–**	**–**	**(250,000)**
支付租賃負債	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(506,146)**	**(506,146)**
已付財務成本	**(5,250)**	**–**	**–**	**–**	**(30,800)**	**–**	**(36,050)**
	100,650	**111,892**	**809,008**	**433,000**	**117,410**	**1,825,486**	**3,397,446**
其他變動							
租賃負債增加	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**3,715**	**3,715**
經營業務中的來自最終控股公司款項	**856**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**856**
匯兑差額	**5**	**4,261**	**3,751**	**–**	**8,212**	**102,399**	**118,628**
利息開支	**–**	**–**	**1,776**	**–**	**49,386**	**84,570**	**135,732**
租賃修訂及終止確認	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(127,057)**	**(127,057)**
其他非現金項目	**4,132**	**–**	**–**	**–**	**(4,132)**	**–**	**–**
於2026年6月30日	**105,643**	**116,153**	**814,535**	**433,000**	**170,876**	**1,889,113**	**3,529,320**

37 來自融資業務的負債變動(續)

	應付最終控股公司款項 千港元	流動銀行借貸 千港元	非流動銀行借貸 千港元	股東貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於2024年7月1日	101,035	756,297	–	713,000	113,430	2,674,110	4,357,872
現金流量變動							
提取銀行借貸	–	21,669	–	–	–	–	21,669
償還銀行借貸	–	(57,416)	–	–	–	–	(57,416)
償還股東貸款	–	–	–	(30,000)	–	–	(30,000)
支付租賃負債	–	–	–	–	–	(485,893)	(485,893)
已付財務成本	–	(214)	–	–	(35,940)	–	(36,154)
	101,035	720,336	–	683,000	77,490	2,188,217	3,770,078
其他變動							
租賃負債增加	–	–	–	–	–	378	378
經營業務中的來自最終控股公司款項	(2,578)	–	–	–	–	–	(2,578)
匯兑差額	2,250	851	(57)	–	2,844	54,410	60,298
利息開支	–	721	5	–	67,876	107,616	176,218
租賃修訂及終止確認	–	–	–	–	–	(18,989)	(18,989)
非現金轉移至非流動銀行借貸	–	(700,000)	700,000	–	–	–	–
其他非現金項目	5,193	–	(5,193)	–	–	–	–
於2025年6月30日	105,900	21,908	694,755	683,000	148,210	2,331,632	3,985,405

38 關聯及關連方交易

(a) 與關聯及關連方的交易

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

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

	附註	**2026年** **千港元**	2025年 千港元
同系附屬公司			
租金開支	(i)	**(8,499)**	(10,345)
物業管理開支	(ii)	**(4,399)**	(4,714)
租賃負債利息開支	(iii)	**(302)**	(146)
其他服務費用開支	(v)	**(299)**	(238)
其他服務費用收入	(vi)	**27**	–
租金收入	(vii)	**314**	289
添置使用權資產	(ix)	**(3,715)**	(5,333)
償還租賃負債	(xii)	**(1,325)**	(1,303)
有關連公司			
租金開支	(i)	**(30,450)**	(42,605)
物業管理開支	(ii)	**(25,407)**	(24,582)
租賃負債利息開支	(iii)	**(7,710)**	(10,119)
保險開支	(iv)	**(327)**	(300)
其他服務費用開支	(v)	**(167)**	(1,707)
專櫃銷售佣金收入	(viii)	**19,122**	22,240
添置使用權資產	(ix)	**–**	(61,791)
顧客忠誠計劃服務收入	(x)	**100**	347
顧客忠誠計劃服務支出	(x)	**(783)**	(1,640)
購置租賃物業裝修	(xi)	**(827)**	–
償還租賃負債	(xii)	**(27,708)**	(30,041)

38 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) 此項乃提供予新世界發展的附屬公司的其他服務。

(vii) 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。

(viii) 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。

(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及確認。

(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) 此項乃就若干門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。

(xii) 此項乃向新世界發展的附屬公司／合營企業償還租賃負債。

(xiii) 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章的規定。

(b) 關聯及關連方的結餘

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

(c) 主要管理人員報酬

所有董事均被視為主要管理人員，彼等的酬金已於綜合財務報表附註9(a)披露。

39 本公司財務狀況表

	附註	**2026年** **千港元**	2025年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**25**	–
於附屬公司的投資		**1,306,081**	1,303,464
		1,306,106	1,303,464
流動資產			
預付款項及按金		**298**	264
應收附屬公司款項	(i)	**2,249,147**	2,087,745
現金及銀行結餘		**41,489**	14,144
		2,290,934	2,102,153
總資產		**3,597,040**	3,405,617
權益及負債			
權益			
股本		**168,615**	168,615
儲備	(ii)	**1,415,767**	1,324,756
總權益		**1,584,382**	1,493,371
負債			
流動負債			
應計款項及其他應付款項		**14,199**	11,461
應付最終控股公司款項		**1,494**	777
應付附屬公司款項	(i)	**1,996,965**	1,900,008
總負債		**2,012,658**	1,912,246
總權益及負債		**3,597,040**	3,405,617

本公司財務狀況表乃於2026年9月30日經本公司董事會批准，並由以下董事代為簽署：

胡玉君女士
董事

劉富強先生
董事

39 本公司財務狀況表(續)

附註：

(i) 該等結餘屬無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

(ii) 本公司的儲備變動如下：

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兑儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於2025年7月1日	**1,826,646**	**73,486**	**437,393**	**(1,012,769)**	**1,324,756**
年度利潤	**–**	**–**	**–**	**12,875**	**12,875**
匯兑差額	**–**	**–**	**78,136**	**–**	**78,136**
於2026年6月30日	**1,826,646**	**73,486**	**515,529**	**(999,894)**	**1,415,767**
於2024年7月1日	1,826,646	73,486	404,824	(970,595)	1,334,361
年度虧損	–	–	–	(42,174)	(42,174)
匯兑差額	–	–	32,569	–	32,569
於2025年6月30日	1,826,646	73,486	437,393	(1,012,769)	1,324,756

40 主要附屬公司

本公司於2026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	投資控股及提供管理服務／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]	91	9

40 主要附屬公司(續)

名稱	註冊/成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	中國內地	投資控股/中國內地	150,000,000美元[W]	100	–
天津新世界百貨有限公司	中國內地	經營購物中心/中國內地	5,000,000美元[W]	100	–
北京新世界利瑩百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣18,000,000元[W]	–	100
北京新世界千姿百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	60,000,000港元[W]	–	100
北京新世界彩旋百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣25,000,000元[W]	–	100
北京萬雅百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣100,000元[+]	–	100[α]
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
綿陽新世界百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣14,000,000元[W]	–	100
妙購(北京)百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣1,000,000元[+]	–	100[α]
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

40 主要附屬公司(續)

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

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

[W] 按中國法律註冊之外商獨資經營企業

[+] 按中國法律註冊之有限責任公司

41 最終控股公司

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

五年財務概要

	截至6月30日止年度				
	2026年	2025年	2024年	2023年	2022年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
業績					
收益	**1,062,858**	1,182,844	1,359,456	1,483,733	1,934,557
經營(虧損)／利潤	**(728,503)**	288,260	254,710	(79,395)	(199,595)
年度(虧損)／利潤	**(776,092)**	25,285	13,314	(320,852)	(483,381)

	於6月30日				
	2026年	2025年	2024年	2023年	2022年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產、負債及權益					
總資產	**8,593,597**	9,909,873	10,205,513	10,791,316	12,513,402
總負債	**5,670,225**	6,404,124	6,825,391	7,416,300	8,510,146
總權益	**2,923,372**	3,505,749	3,380,122	3,375,016	4,003,256

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年
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年
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年
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	42,228	商業	2042年
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 – 瀋陽津橋路店	34,087	商業	2046年
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年
		204,254		

風險因素

1. 客戶需求及消費行為的轉變

- 儘管國內經濟形勢總體有序地逐步改善，消費市場整體平穩運行，社會消費品零售總額增速有所放緩。惟受全球經濟復蘇乏力、地緣政治衝突持續，外部經營環境複雜嚴峻等因素影響，民眾消費意願仍有待提振，消費意願修復節奏偏慢，消費行為更趨理性務實，市場結構性分化顯著，已成為制約傳統實體零售行業增長的首要因素。

- 年輕消費群體的崛起使消費需求加速分化，對實體商業的特色及體驗感要求不斷提升，倒逼百貨業態加速向多元場景的商業轉型。同時，新消費群體也縮短了商品更新週期，同步降低了商品內容及組合的持續性，導致商品結構優化難度增加。

- 消費降級與消費升級並存，大眾消費更注重性價比，高端消費更追求品質與體驗。這種結構性變化對百貨企業在商品組合、定價策略及業態佈局等方面提出了更高要求。

- 線上零售、直播電商及即時零售等新興管道持續分流線下消費，傳統百貨在消費者觸達、轉化及複購環節面臨更大競爭壓力。尤其在標準化商品、快消品及數碼產品等品類，線上管道憑藉價格優勢及便利性，對百貨門店造成直接衝擊。

2. 形象、聲譽和品牌價值影響持份者的信心

- 品牌是百貨零售企業的核心資產，品牌組合的競爭力、品牌關係穩定性及企業聲譽直接影響公司的市場地位、招商能力及長期經營業績。隨著購物中心、品牌直銷購物中心、社區商業及免稅店等新興商業形態快速發展，分流了傳統百貨的客流及銷售，優質品牌資源爭奪日趨激烈，品牌對管道的選擇更加多元化，公司在品牌招商及續約方面面臨更大競爭壓力。特別是在核心商圈，同質化競爭亦進一步增加品牌招商難度。

- 零售品牌復蘇緩慢，不同品類及定位品牌的業績表現分化明顯。同時，競爭對手通過價格戰、會員爭奪、獨家品牌資源爭奪及數位化行銷等方式爭奪市場份額，行業利潤率面臨下行壓力。

- 在社交媒體時代，消費者對服務體驗、商品品質及價格透明度等方面的負面評價可能迅速傳播，對企業品牌形象及聲譽造成不利影響。

3. 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。

4. 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。

普通詞彙

組織章程細則	:	本公司組織章程細則(經不時修訂)
董事會	:	本公司董事會
中國	:	中華人民共和國
中國內地	:	中華人民共和國，就本年報而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
企業管治守則	:	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
董事	:	本公司董事
財政年度	:	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	:	新世界百貨及其附屬公司
香港	:	中國香港特別行政區
港元	:	港元，香港法定貨幣
上市規則	:	聯交所證券上市規則
標準守則	:	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
新世界中國	:	新世界中國地產有限公司，新世界發展的全資附屬公司
新世界發展	:	新世界發展有限公司，一家香港上市公眾公司及本公司的主要股東
新世界發展集團	:	新世界發展及其附屬公司
新世界百貨或本公司	:	新世界百貨中國有限公司
人民幣	:	人民幣，中國法定貨幣
股東	:	本公司股份持有人
聯交所	:	香港聯合交易所有限公司
美元	:	美元，美利堅合眾國法定貨幣

財務詞彙

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

公司資料

董事會

執行董事

鄭家純博士GBM GBS *(主席)*
黃少媚女士JP *(副主席)*
胡玉君女士 *(行政總裁)*
趙慧嫻女士
劉富强先生
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

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10樓
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10樓
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牴觸，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2026年

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10樓
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

混合產品
紙張 | 支持負責任的林業
FSC® C023053
PRINTED WITH SOY INK