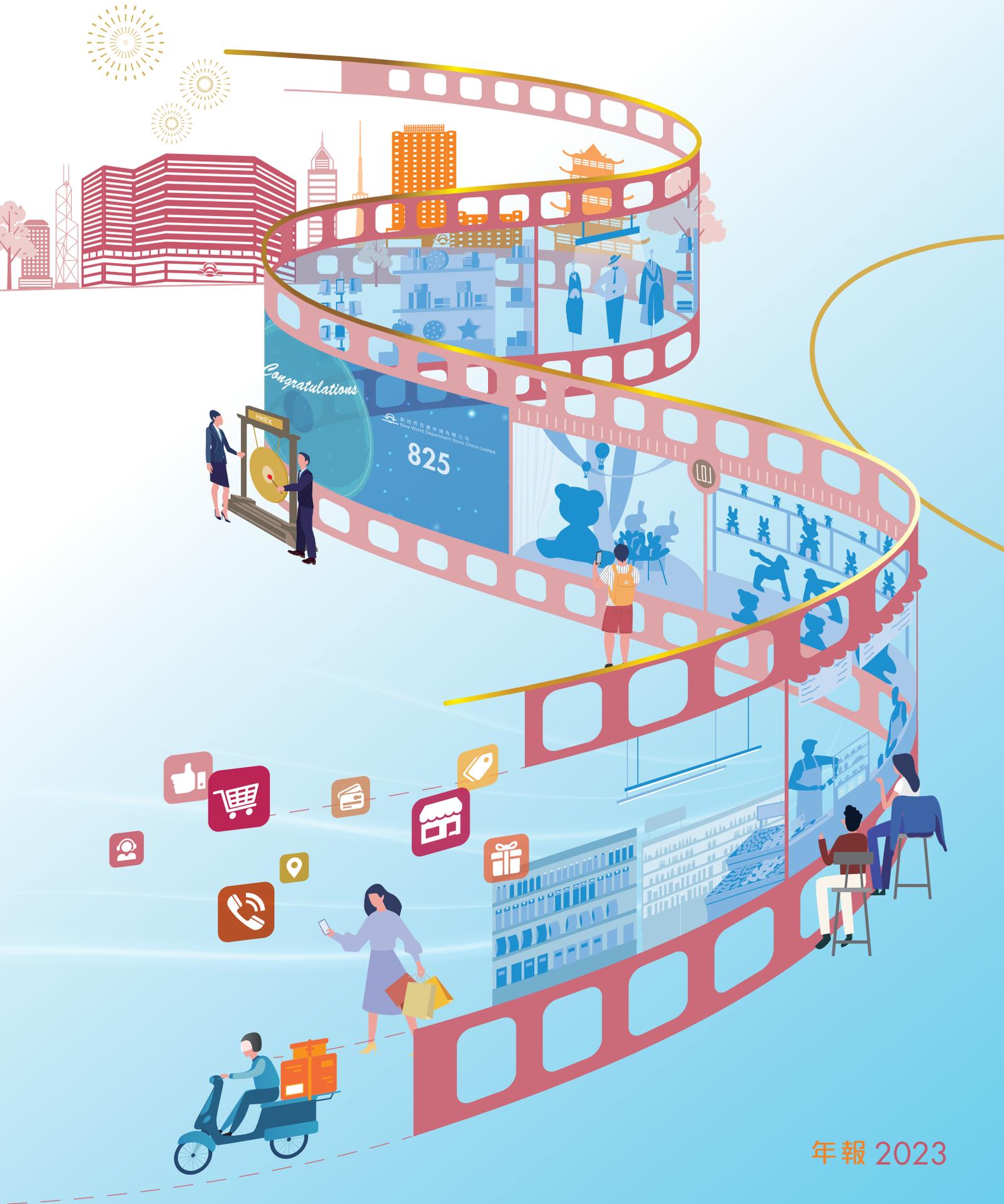




新世界百貨中國有限公司  
New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(香港上市股份代號：825)



# 集團 簡介

新世界百貨中國有限公司(香港股份代號：825)於1993年成立，乃新世界發展有限公司(香港股份代號：17)在中國內地的零售旗艦，現已發展為集百貨店與購物中心為一體的零售集團。於2007年，本集團在香港聯合交易所有限公司主板上市。於2023年6月30日，新世界發展有限公司擁有本集團約為75%的股權。

## 零售網絡

本集團採取「一市多店」及「輻射城市」的發展策略，有序地在中國內地拓展業務網絡。於2023年6月30日，本集團經營的百貨店及購物中心當中，有16家以「新世界」命名，而另外七家於上海的分店則以「巴黎春天」命名，總樓面面積概約為946,900平方米，覆蓋中國內地12個主要地點，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽、蘭州及綿陽。

## 業務營運

本集團積極推行門店分類管理，並採用「一店一策」的經營策略，鼓勵分店面對市場採取不同策略，以抓緊中國內地消費升級的機遇。本集團的收益主要來自：租金收入、專櫃銷售佣金收入、自營貨品銷售，以及作為出租人的融資租賃利息收入。除核心百貨業務外，本集團近年同步拓展自營業務，如LOL (Love • Original • Life)原創生活概念店，以實現差異化經營。

## 組織架構

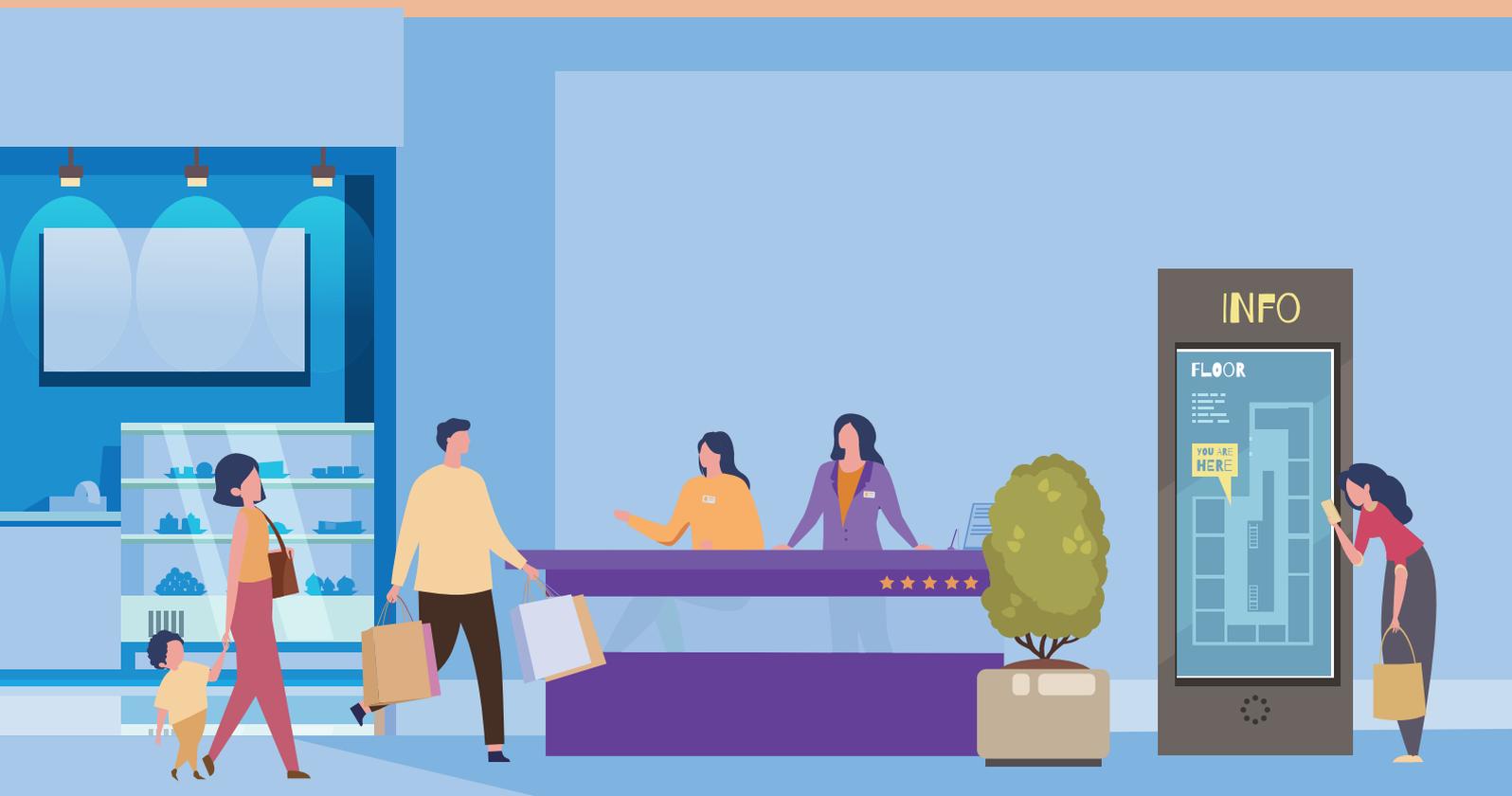
本集團擁有一支經驗豐富且具創新力的管理團隊，以三層架構實踐高效管理，由總部直管兩大營運區域，由各區域管理旗下門店的營運，實現區域內資源共享，發揮協同效應。在制訂招商及營銷等專業策略時，本集團實行雙線管理機制，由總部就集團定位、方針制訂宏觀企業策略，並調配資源進行戰略佈局，繼而交由分店對應目標，按照當地市況調整及執行，確保本集團戰略落地。

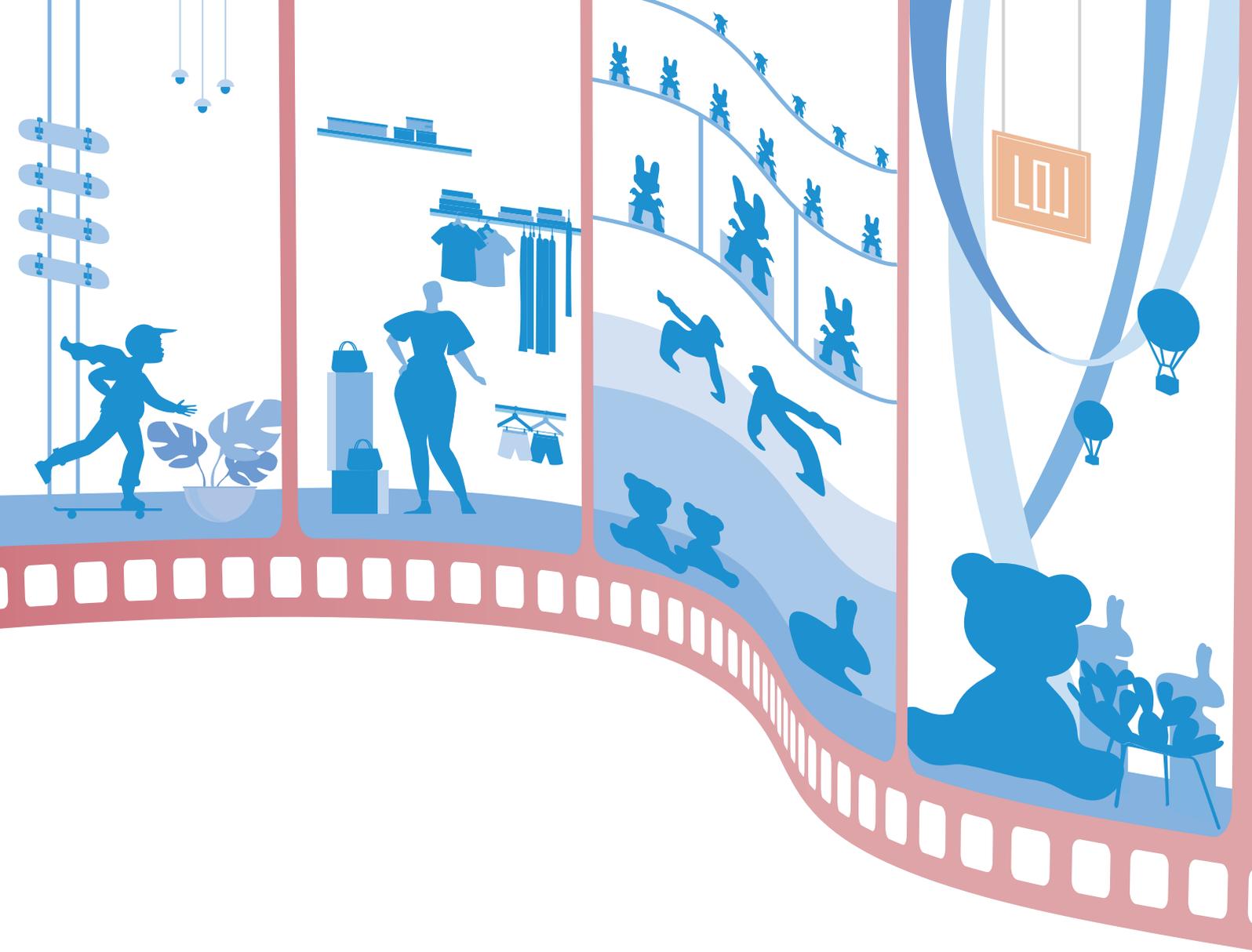
## 人才發展

本集團視員工為寶貴資源，通過提供不同激勵方案、培訓計劃及發展機會，提高團隊積極性、創新力和歸屬感，藉此鼓勵、培育優秀人才，共同實踐本集團之願景及使命。於2023年6月30日，本集團共有2,117名僱員。

# 目錄

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





# 理想

獲公認為中國最具影響力、效益最佳的連鎖  
時尚都市百貨之一。



# 使命

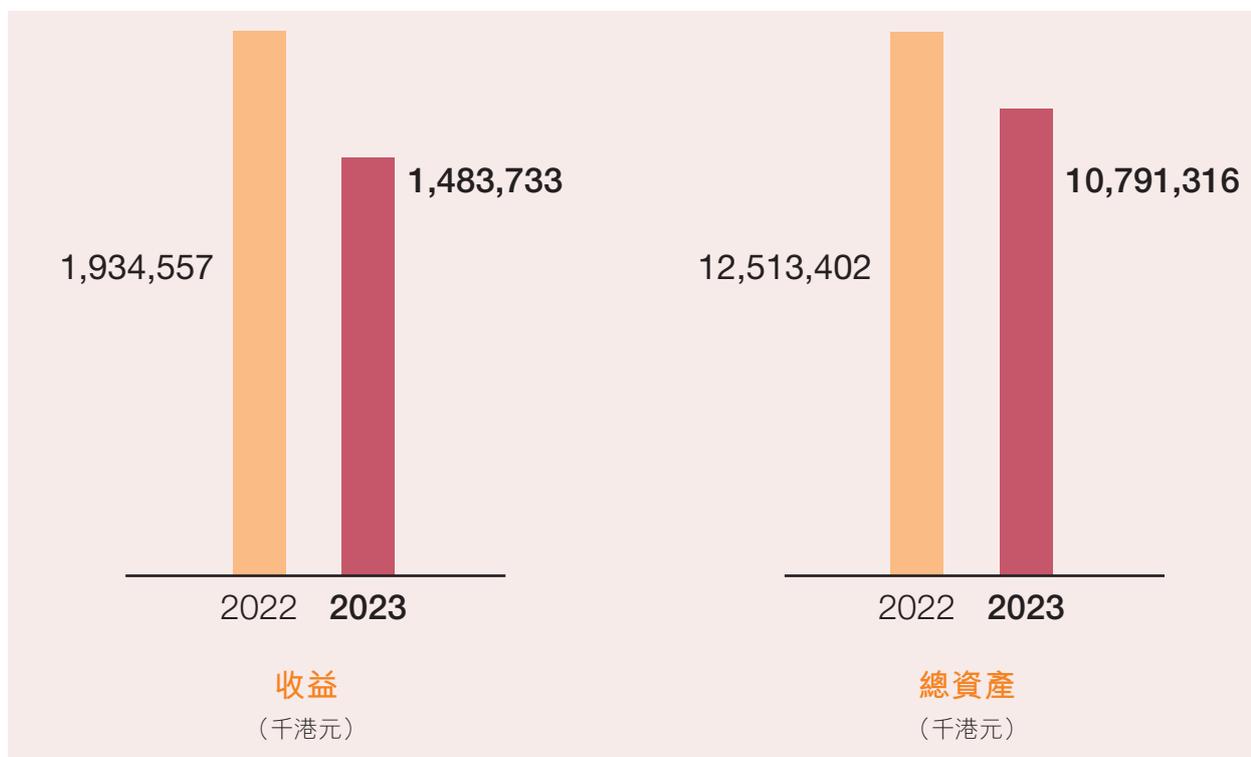
創新、前瞻、高效，構建都市時尚生活新典範。



# 信念

以「創新、前瞻、誠信、嚴謹、尊重」為核心價值，  
共創新世界百貨未來之路。

# 財務摘要



	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>經營業績</b>		
收益	<b>1,483,733</b>	1,934,557
分別為：		
專櫃銷售佣金收入	<b>479,918</b>	665,362
貨品銷售-自營銷售	<b>402,350</b>	501,160
租金收入	<b>583,840</b>	745,607
作為出租人的融資租賃利息收入	<b>17,625</b>	22,428
經營虧損	<b>(79,395)</b>	(199,595)
年度虧損(「淨虧損」)	<b>(320,852)</b>	(483,381)

	於2023年 6月30日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
<b>財務狀況</b>		
總資產	<b>10,791,316</b>	12,513,402
總負債	<b>7,416,300</b>	8,510,146
借貸	<b>1,412,495</b>	1,489,544
減：原到期日為三個月以上的定期存款、現金及銀行結餘	<b>(831,513)</b>	(1,079,448)
負債淨額	<b>580,982</b>	410,096
總權益	<b>3,375,016</b>	4,003,256
淨負債比率(附註(i))	<b>17.2%</b>	10.2%

用於百貨業務之物業以估值編列之補充資料(附註(ii))：

	於2023年 6月30日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
經重估資產總值	<b>10,876,090</b>	12,599,989
經重估資產淨值	<b>3,459,790</b>	4,089,843

附註：

(i) 負債淨額除以總權益。

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

# 主席報告書



歷經三十載，我們與消費者一起走過，通過豐富的商品供應和優質的業態體驗服務消費者。本集團將堅持長期主義，迎接未來商業的時代機遇。

美好過往，皆為序章，三十而立，乘風破浪。

2023年是新世界百貨具有標誌性的一年。歷經三十載，我們與消費者一起走過，見證了時代的變遷和消費模式的演變。

過去的一年，國內消費市場的表現波動起伏，上半財年受疫情反覆影響而受壓，下半財年則呈逐步恢復態勢。隨著疫情防控全面放寬，工作和生活逐漸重回正軌。面對不斷變化的市場及日益激烈的競爭環境，本集團堅持聚焦主業，為消費者提供滿足市場需求的購物休閒空間，通過豐富的商品供應和優質的業態體驗服務消費者。

回顧年度內，本集團持續打造線下及線上並舉的品牌零售佈局。例如，提升門店內豐富的視覺體驗，加強營銷推廣創新力和吸引力，並通過推動數字化技術應用，拓寬零售渠道的多樣性；除線上自營平台銷售外，各門店已開啟常態化直播帶貨模式，並逐步覆蓋至抖音等各熱門電商及渠道平台，將銷售渠道延展，為品牌銷售注入更多潛能與活力。同時，加快結合線上線下平台的快速協同，為會員提供更為綜合、精準的增值服務及專屬權益，加深消費者對本集團品牌的認同和忠誠度。

在此，本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工的付出與貢獻，並對股東、廣大顧客及業務合作夥伴的長期支持表示摯誠的謝意。面對充滿未知的新征程，本集團將堅守開源節流、降本增效的準則，通過收入來源的多樣化開拓多種營運模式，釋放更多創造力和活力。與此同時，本集團一直通過自身踐行可持續發展，將環保、健康、智能和關愛的理念融入日常業務運營及長遠發展的細微處，履行及提升企業社會責任，為追求更美好的生活創造正面價值，打造核心業務互補互助的生態圈。

潮平兩岸闊，風正一帆懸。本集團亦將堅持長期主義，創造共享價值，更好地迎接未來商業的時代機遇。

**鄭志剛博士**

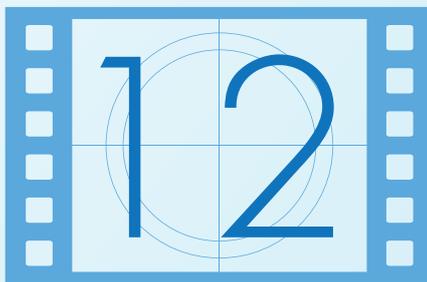
主席

香港，二零二三年九月二十八日

# 零售網絡



家分店



個主要地點

	開業日期	概約樓面面積（平方米）
<b>北區</b>		<b>554,200</b>
北京崇文店	1998年7月	117,200
北京利瑩店	2008年9月	52,000
北京千姿店	2010年9月	55,600
北京彩旋店	2007年3月	31,200
長沙時尚廣場	2006年9月	35,000
蘭州店	2005年9月	28,500
瀋陽津橋路時尚廣場	2011年5月	34,000
天津店	1997年10月	14,200
煙台店	2013年12月	55,600
鄭州店	2011年4月	35,500
武漢建設店	1994年11月	42,000
武漢武昌店	2005年10月	24,000
武漢徐東店	2008年1月	29,400
<b>南區</b>		<b>392,700</b>
重慶店	2006年9月	42,000
綿陽店	2011年12月	35,000
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
上海淮海店	2001年12月	22,500
上海浦建店	2007年9月	46,000
上海陝西路店	2011年11月	42,000
上海天山路店	2013年8月	43,000
上海五角場店	2006年12月	44,000
<b>概約總樓面面積</b>		<b>946,900</b>



北京崇文店



北京彩旋店



北京利瑩店



北京千姿店



天津店



煙台店



蘭州店



瀋陽津橋路時尚廣場



武漢建設店



武漢武昌店



武漢徐東店



長沙時尚廣場



鄭州店

# 北區

# 南區



上海淮海店



上海五角場店



上海浦建店



上海寶山店



上海成山店



上海陝西路店



上海天山路店



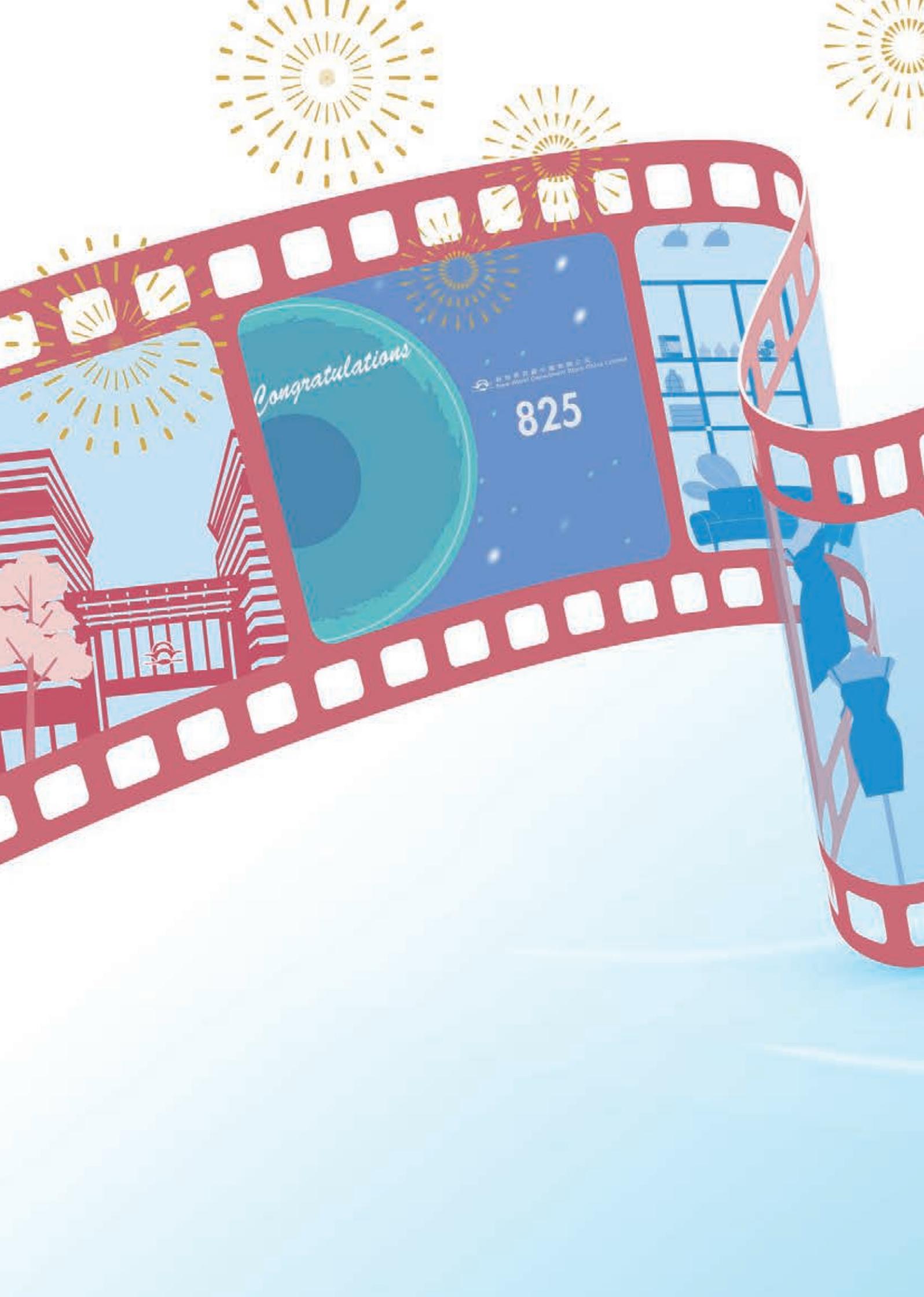
南京店



重慶店



綿陽店



*Congratulations*

華商銀行  
The Bank of China (Hong Kong) Limited

825



時光荏苒



歷久彌新——

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

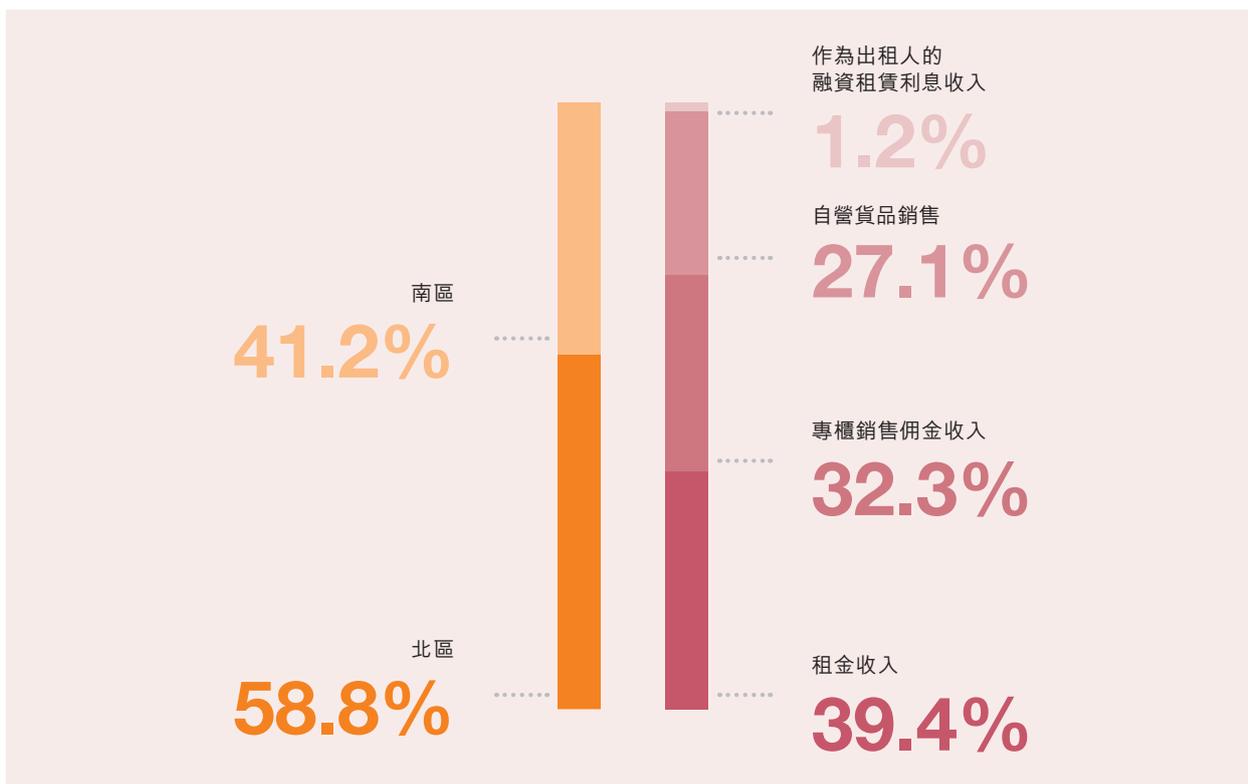
### 業績概要

回顧年度內，國際環境複雜多變，世界經濟增長趨於放緩，經濟回升基礎尚未穩固，加上存在各種不明朗因素交織，對中國整體零售及本集團的業務發展造成不同程度的影響。

受疫情反覆的影響，部分門店為配合政府防疫政策，運營時間及模式適時作出相關調整。此情況下，到店客流不足，居民消費需求和消費意願較低，線下交易量及客單價仍處於低位，加上實體零售受網絡零售的衝擊，本集團營收能力仍在恢復中。

截至2023年6月30日止年度，本集團年度收益為1,483.7百萬港元，上年度為1,934.6百萬港元。按類別劃分，本集團年度收益以租金收入為主，佔39.4%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔32.3%；自營貨品銷售佔27.1%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.2%。

截至2023年6月30日止年度，本集團虧損為320.9百萬港元。截至2022年6月30日止年度虧損為483.4百萬港元。回顧年每股虧損為0.19港元。



### 業務網絡

截至2023年6月30日，本集團於中國內地營運23家百貨公司及購物中心，覆蓋全中國12個主要地點，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽、蘭州及綿陽，概約總樓面面積為946,900平方米。

為整合及優化資源配置，本集團於回顧年內縮減了三家分店，分別為西安時尚廣場、昆明店以及燕郊店。

### 營運概覽

隨著2022年年末中國內地開始放寬疫情管控措施，中華人民共和國政府（「國家政府」）推出一系列穩增長、促消費政策，經濟及社會全面恢復常態化；零售行業市場作為線下消費的核心載體，精準捕捉消費端趨勢，提升消費場景和內容，迅速對多樣化、個性化的市場需求作出反應，是本集團業務發展的重點。

回顧年度內，本集團緊貼消費和業務發展趨勢，以線下實體為依託，從品類管理、營銷推廣、渠道拓展及技術應用等多方面持續優化業務。

本集團堅持以消費者價值為中心，不斷推進購物和服務方式的多渠道體驗，積極加強營銷推廣活動的創新力及吸引力。例如，藉本集團成立30周年之際，打造「三十鵝立」流量IP，開展首屆全線聯動的「新世界百貨66節」，提供豐厚的會員權益及優惠，以刺激客流量、新增會員數量及銷售額；在品類管理方面，北京崇文店在店鋪形象提升的基礎上，持續擴展輕奢美妝品類的獨家優勢，加強高品質、差異化商品及服務供給能力，提升門店的經營效率；在線上方面，本集團以門店為單位自主運營抖音、「新閃購小程序」等線上平台，開拓業務增長渠道，以打造更多元的數字化業務。同時，憑藉大數據技術繪製會員畫像以更精準連接會員，結合短視頻、直播等渠道，快速推進私域運營體系建設，促進會員增長及銷售轉化。

## 管理層討論與分析

### 商業綜合體業務

#### 百貨及購物中心業務

回顧年度內，本集團聚焦「人、貨、場」，業改方向圍繞時尚度、社交性與便利性三大因素，在消費場景打造、品牌升級等方面持續優化，各門店基於自身特點及所處商圈特性有序實施項目提升。

回顧年度內，北京崇文店按業改規劃已完成第一階段形象升級；上海五角場店以增加體驗式業態和人氣餐飲品

類為切入點，增加門店租賃業態佔比，優化品牌組合；上海淮海店在形象煥新的基礎上堅持打造以品牌首店、旗艦店、城市概念店為主的年輕時尚聚集地，如日本羽毛球品牌YONEX全國零售體驗首店已成功入駐；綿陽店以「花開會仙」為主題，店鋪外觀及配套設施皆相應升級。



北京崇文店已完成第一階段形象升級





日本羽毛球品牌YONEX全國零售體驗首店入駐上海淮海店

當中，輕奢美妝作為本集團長期以來的核心商品品類，北京崇文店積極拓展及升級美妝品牌，以期打造北京南城第一的美妝類綜合百貨商場；海藍之謎、赫蓮娜、萊珀妮、修麗可及寶麗等高端護膚品牌的陸續引進，強化了本集團美妝商品集群優勢，也打開了本集團招商業態突破的新形勢。



## 管理層討論與分析

本集團積極採取措施加強與消費者互動，並推動多渠道體驗。春節期間，以「(兔)Be The Best」為主題推出九重會員營銷活動。2023年6月，藉由本集團成立30周年之際，以年輕態「大鵝」為流量IP形象，全線開展「三十鵝立-新百66節」大型促銷活動，多渠道發佈相關話題創新視頻，視頻互動量超過十萬次；活動期間，「新閃購小程序」線上專區推出多重創新趣味性會員活動及優惠

券，增強引流及提升銷售，本次活動的全線銷售同比提升61%，「新閃購小程序」線上銷售同比提升232%。同時，本集團積極把公益、環保等理念融入日常的營銷及運營中，例如，在3月8日婦女節之前聯動全國分店在門店設置「女性關愛箱」，為女性客戶提供女性專屬緊急物品，將對客戶的關愛落實入微之處。



全線門店開展「三十鵝立-新百66節」大型促銷活動





各門店總經理走進「總經理直播間」成為「推薦官」

「新閃購小程序」作為本集團私域運營的重要平台，圍繞商品數字化、營銷矩陣化、導購在線化等方向進行系統用戶端工具優化及運營升級，並推出「618搶先購」、「情人節甜蜜專享」等具話題性及互動性強的主題活動，並結合微信公眾號、視頻號等渠道，建立本集團營銷投放矩陣，增加客戶關注度。回顧年度內，「新閃購小程序」會員數目超過113萬人。

新媒體線上平台在流量曝光、銷售帶貨、品牌宣傳上具有巨大優勢，本集團門店全面推廣導購直播帶貨，持續打造高頻、穩定且長時間的日常直播，提升粉絲忠誠度和轉化率，拓寬流量渠道，實現零售效率的提升。回顧年度內，基於「新閃購小程序」渠道，創新開設了「總經理直播間」，各門店總經理走進直播間成為「推薦官」，以「雲」逛店的形式，分享品牌故事。此外，各門店充分挖掘門店屬地特色商品，開展「田園櫻桃第二彈」及「滋



「新閃購小程序」開展「新百66節」等多樣化直播活動

補海參專場」等差異化商品直播，開拓本集團獨家特色資源。回顧年度內，本集團共計開展近千場直播，融合網紅場外探店、跨店商品資源共享等創新模式，加速引流及開拓客源。



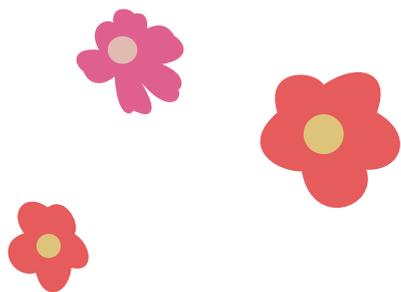
## 管理層討論與分析

本集團從會員權益、數字化、營銷等方向，加強會員維護的力度，以多樣化的積分體系，豐富會員消費場景。回顧年度內，本集團以大數據分析助推會員的精準營銷推廣，且實現對重點會員追蹤、喚回及維護。與此同時，新百租賃無感積分於全國門店上線，顧客消費無需

線下客服操作即可自動獲取會員積分，此舉增加顧客消費後獲取積分便捷性的同時，亦有助於本集團推出更精準的個性化服務。



各門店開展多項會員專屬活動加強會員互動



會員營銷方面，以豐富的線下會員活動加強會員互動及促進納新，如北京彩旋店針對年輕辦公人群的咖啡需求以及對生活美學的追求，推出了「咖啡慢享生活節」及「花園手作」等城市青年喜愛的活動，吸引新會員廣泛關

注並積極入會。此外，全國門店上線租賃優惠券，包含租賃禮品券、租賃積分券、租賃抵值券等，促進會員多場景使用積分，增加會員到店消費積極性。截至2023年5月，會員銷售佔比57.2%。



多樣化的會員權益及福利

## 管理層討論與分析

截至2023年6月30日，本集團及旗下門店的官方微博及微信賬號關注粉絲數合計同比增長3.25%，全線總會員人數同比增長4.5%至733萬人。



北京彩旋店推出「咖啡慢享生活節」及「花園手作」等城市青年喜愛的活動



### 租賃業務

回顧年度內，本集團各門店進一步調整及完善地區首店、標桿品牌旗艦店的引進合作和場景打造，隨著線下接觸式消費的活躍，網紅茶飲及餐飲品類成為門店的客流引擎。例如，南京店引進茶飲網紅品牌「霸王茶姬」商圈首店及餐飲品牌「上關東」南京首店；長沙時尚廣場引進長沙首家品牌購物中心集合店「茶顏悅色&鴛鴦咖啡集合概念店」；自帶網紅屬性的「初酌」日式海鮮自助料理上海首店及首進上海的成都網紅川川鍋「川川吉市」進駐上海淮海店；上海陝西路店引進人氣火鍋店「朱光玉」及升級星巴克門店為寵物友好店；此外，上海浦建店引進融合經典、創意與美學設計的生活方式精品咖啡品牌M Stand及煥新升級現有精品麵包品牌Bread Talk門店形象，進一步提升門店客流，吸引年輕消費群。



南京店引進茶飲網紅品牌「霸王茶姬」及餐飲品牌「上關東」

## 管理層討論與分析



長沙時尚廣場引進「茶顏悅色&鴛鴦咖啡集合概念店」



網紅川川鍋「川川吉市」進駐上海淮海店

運動健身作為大健康趨勢下的熱門類目仍是本集團關注的重點，回顧年度內，在引入李寧、安踏等熱門國產運動服飾品牌的基礎上，本集團進一步引進體驗式運動業態，日本羽毛球品牌YONEX中國首店落戶上海淮海

店；「KP Skiing室內滑雪」俱樂部入駐上海成山店；「魔練普拉提」進駐上海浦建店。運動業態組合品類的持續擴大，滿足了顧客對運動細分市場的需求。





「KP Skiing 室內滑雪」俱樂部入駐上海成山店



「魔練普拉提」進駐上海浦建店

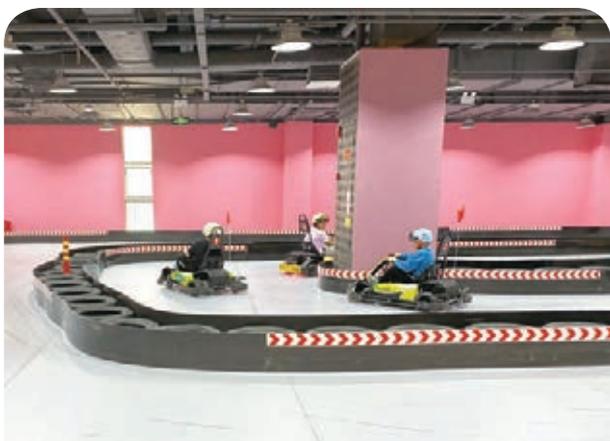


本集團時刻保持對新興業態和品牌的關注，特別是對年輕人較有吸引力的小劇場、電競館、格鬥館等。回顧年度內，熱門脫口秀劇場「貳叁叁脫口秀」入駐上海淮海店；長沙時尚廣場引進湖南省首家少女粉色主題夾娃娃集合店「暖粉在線」；北京彩旋店引進「首泰CTC格鬥館」；上海寶山店引入LADY.V瑜伽及「卡爾部落」卡丁車等品牌。互動娛樂項目的增加提升了顧客體驗感，為門店提供了新的客流增長。



「貳三三脫口秀」入駐上海淮海店

## 管理層討論與分析



上海寶山店引入LADY.V瑜伽及「卡爾部落」卡丁車等品牌，增加互動娛樂項目



長沙時尚廣場引進湖南省首家少女粉色主題夾娃娃集合店「暖粉在線」



北京彩旋店引進「首泰CTC格鬥館」



優化「新世界超市」形象及商品規劃陳列

### 自有品牌業務

截至2023年6月30日，本集團共營運四家大型綜合類超市「新世界超市」，分別位於北京、武漢、蘭州及煙台。「新世界超市」為廣大顧客提供高質量鮮食及季節性商品，共引進超過10,000個單品。年度內超市將業務向在線平台進行整合，推進銷售及庫存管理的優化，強化會員維護。

門店方面，北京崇文店「新世界超市」以精品超市為定位進行分階段項目升級，已完成超市食品區、副食區及酒水區的陳列調整，而非食區及生鮮區的調整也即將完成。武漢建設店超市對商品按照區域氛圍進行重新規劃調整，對店內形象和舒適度進行美化升級，目前已完成居家用品區域主題改造。

在會員維護方面，「新世界超市」強化會員日折扣等線下會員優惠，打造針對性的線上營銷滿減活動，加速補充有市場潛力的新品，充分利用「新閃購小程序」、美團等線上平台提升顧客購物的便捷性及拓寬銷售渠道，超市會員銷售佔比64%。



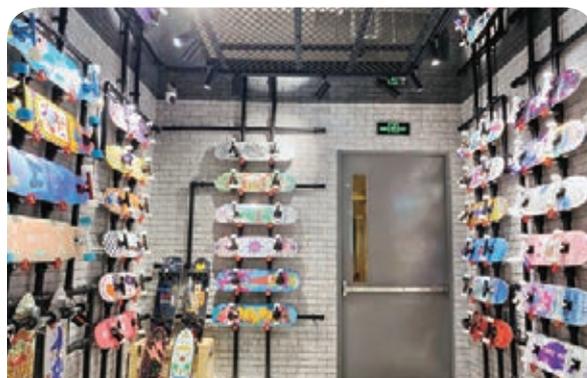
## 管理層討論與分析

截至2023年6月30日，本集團共運營五家LOL (Love • Original • Life) (「LOL」) 原創生活概念店。其中三家位於上海，兩家位於北京。

回顧年度內，本集團針對位於上海K11購物中心內的LOL門店進行全方位升級，重點打造了LOL全新概念買手店，以買手製為核心，獨特的選品特色、視覺陳列、購物體驗，全新的富有潮流氣質及玩家個性的購物空間、不同次元文化的聯結呈現，使顧客重拾線下購物體驗的趣味。

LOL積極發掘具有藝術感和設計感的家居器物和藝術作品，打造全新的輕奢餐廚體驗空間，引入了西班牙傳奇瓷器品牌LLADRO、荷蘭復古家居品牌Authentic Models、意大利傢俱設計品牌Qeeboo、日本餐具品牌NORITAKE、法國香薰品牌Cote Noire、英國皇室御用品牌HALCYON DAYS、奧地利酒具品牌RIEDEL以及國內新晉年輕藝術家創立潮流品牌「貴貴的禮物」等國內外家居品牌，營造有趣舒適的購物氛圍。順應戶外文化的火熱發展，LOL甄選戶外露營及生活態度相關品牌，涵蓋街頭文化、露營、旅行、親子等方向，並引入了荷蘭戶外家居Fatboy等戶外品牌增加露營和滑板等品類，把LOL專注於美好生活的品牌理念延伸至不同方向。

自2023年2月起，LOL優化會員入會門檻，增加複購禮券等迎新優惠，新增會員表現出品牌忠實度和潛在的強勁購買力，新增會員銷售額已超130萬人民幣。依憑店鋪形象提升、商品提級及會員納新與維護，於回顧年度內，LOL銷售額同比增長21%。



打造LOL全新概念買手店

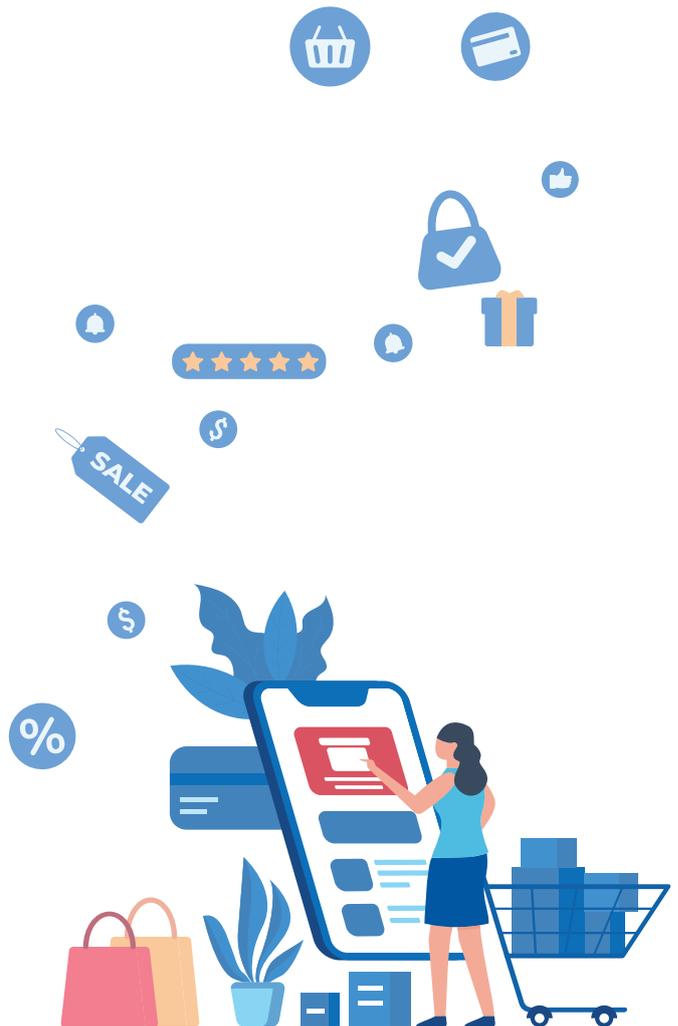
## 展望

國內疫情防控的全面放開為零售行業的復甦帶來曙光，消費需求得到進一步釋放，消費提質升級速度加快。

本集團將在大環境利好的因素下持續聚焦主業，緊貼瞬息萬變的消費市場，堅持以顧客所需為導向，圍繞「商品、服務、體驗」，持續提升門店經營效率，在品牌升級、場景打造等方面持續改善調整，深化會員體驗、互動與數字化服務。

未來，本集團將投入更多資源完善全渠道運營及數字化供應鏈，擁抱多渠道發展業態，以「新閃購小程序」線上銷售平台為基礎，加大抖音、直播等電商平台的開發和運營，積極關注並加強營銷活動的多渠道聯動，提升營銷活動的創新力與爆發力，線上線下雙向引流促銷。

當前，綠色消費及健康生活愈趨明顯，本集團為顧客提供綠色、優質、可持續的商品與服務的同時，將發揮自身優勢，促進上下游消費者及供應商的良性互動，實現長期有效的可持續發展，創造社會共享價值。



### 財務回顧

#### 收益及其他收入

2023財政年度(或「本年度」)本集團的收益為1,483.7百萬港元(2022財政年度(或「上年度」):1,934.6百萬港元)。下跌主要由於中國內地受2019冠狀病毒病疫情的持續影響，部分區域零售業務營運受到不利衝擊和承受較大的營運壓力。

2023財政年度本集團的銷售所得款項總額(包括專櫃銷售及自營貨品銷售所得款項、租金收入、作為出租人的融資租賃利息收入及其他收入)為4,914.5百萬港元(2022財政年度:6,266.1百萬港元)。

本集團於本年度的商品銷售毛利率(綜合專櫃銷售佣金率及自營銷售的毛利率)為12.7%(2022財政年度:13.6%)。於2023財政年度，黃金、珠寶及鐘錶佔來自專櫃銷售及自營貨品銷售所得款項約36.0%。女裝、男裝及配飾約佔32.4%，化妝品約佔11.0%，運動服裝約佔9.2%，餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。本年度自營銷售收益主要包括化妝品(約佔78.0%)，超市及便利店(約佔20.0%)，生活概念店、女裝、男裝及配飾、以及其他貨品(約佔2.0%)的銷售。

租金收入由2022財政年度的745.6百萬港元減少21.7%至2023財政年度的583.8百萬港元，主要由於2019冠狀病毒病持續帶來的影響，於2022財政年度天津新世界百貨縮減規模、哈爾濱新世界百貨、香港新世界百貨-上海巴黎春天七寶店及成都新世界百貨關閉，以及於本年度西安新世界時尚廣場、昆明新世界百貨及燕郊新世界百貨關閉所致。

作為出租人的融資租賃利息收入於2023財政年度為17.6百萬港元，而2022財政年度為22.4百萬港元。

本集團的其他收入於2023財政年度為291.9百萬港元，而2022財政年度為342.2百萬港元。減少主要由於本年度從供應商、專櫃及租戶收取的行政及管理費減少45.7百萬港元。

### 其他收益／(虧損)，淨額

本集團於本年度的其他收益淨額為36.4百萬港元，乃主要於2023財政年度因西安新世界時尚廣場及昆明新世界百貨關閉引致終止確認租賃負債及使用權資產收益淨額55.8百萬港元及終止確認使用權資產收益淨額1.9百萬港元。該收益部分被本年度按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損淨額4.5百萬港元，基於最近市場環境及管理層對業務前景之評估而主要對兩家百貨店作出物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損3.8百萬港元，應收融資租賃之虧損準備、終止確認及租賃修訂虧損淨額共計10.8百萬港元，以及本年度出售物業、廠房及設備虧損淨額2.8百萬港元所抵銷。

### 投資物業公平值變動

本年度投資物業公平值變動為22.5百萬港元的淨虧損，乃主要來自上海市、天津市及瀋陽市的物業公平值減少所致。

### 購買存貨及存貨變動，淨額

購買存貨及存貨變動淨額主要為自營貨品銷售的成本。購買存貨及存貨變動淨額由2022財政年度的464.5百萬港元減少至2023財政年度的372.5百萬港元。該減少與本年度自營貨品銷售的減少相符。

### 購買促銷項目

購買促銷項目為向專櫃銷售及自營銷售客戶在百貨店消費或在顧客忠誠計劃下的獎勵積分兌換時轉移的促銷項目的成本。於2023財政年度購買促銷項目為15.2百萬港元，而2022財政年度為16.7百萬港元。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2022財政年度的486.7百萬港元減少至2023財政年度的408.7百萬港元，減少主要由於若干百貨店於2022財政年度及2023財政年度縮減規模及關閉所致。

### 折舊

折舊開支由2022財政年度的506.7百萬港元減少至2023財政年度的382.7百萬港元。減少主要由於本年度並無對於2022財政年度已計足折舊、已減值或已終止確認的物業、廠房及設備及使用權資產計提折舊，以及若干百貨店於2022財政年度及2023財政年度縮減規模及關閉所致。

### 租金開支

租金開支由2022財政年度的110.1百萬港元減少至2023財政年度的74.9百萬港元，主要由於本年度銷售所得款項下跌導致營業額租金減少及若干百貨店關閉所致。

### 其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2022財政年度的679.6百萬港元減少至2023年財政年度的615.0百萬港元。減少主要由於物業管理及相關費用因若干百貨店關閉減少28.9百萬港元，銷售所得款項的下跌導致銷售、宣傳、廣告及相關費用及其他稅項支出共減少40.9百萬港元，主要就若干百貨店關閉向受影響各方作出的賠償款減少10.6百萬港元，以及於2023財政年度應收賬款及其他應收款項虧損準備撥回9.9百萬港元(2022財政年度則為應收賬款及其他應收款項虧損準備71.9百萬港元)。該減少部分被主要因2023財政年度期間港元兌換人民幣的匯率變動產生的匯兌虧損淨額增加95.1百萬港元和電費及水費增加9.2百萬港元(主要由於2019冠狀病毒病疫情和上海市封城兩個月對百貨業務營運的嚴重影響以致2022財政年度錄得較低的電費及水費)所抵銷。

### 經營虧損

2023財政年度的經營虧損為79.4百萬港元，而2022財政年度為199.6百萬港元。

### 財務成本，淨額

2023財政年度的財務成本淨額為203.2百萬港元，而2022財政年度為207.0百萬港元。減少主要由於本年度租賃負債利息開支減少了54.1百萬港元。該減少部分被因香港銀行同業拆息於2023財政年度上升導致平均借貸成本增加所抵銷。

### 所得稅支出

本集團於2023財政年度的所得稅支出為38.3百萬港元，而2022財政年度為76.8百萬港元。

### 年度虧損

基於上述原因，年度虧損為320.9百萬港元，而上年度為483.4百萬港元。

### 流動資金及財務資源

於2023年6月30日，本集團原到期日為三個月以上的定期存款及現金及銀行結餘為831.5百萬港元(2022年6月30日：1,079.4百萬港元)。

於2023年6月30日，本集團的借貸為1,412.5百萬港元(2022年6月30日：1,489.5百萬港元)。

於2023年6月30日，本集團的負債淨額狀況為581.0百萬港元(2022年6月30日：410.1百萬港元)。

於2023年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,867.2百萬港元(2022年6月30日：2,816.4百萬港元)。本集團將繼續監察其流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠現金應付業務需要以及到期負債及承擔。

本集團於2023年6月30日的資本承擔為72.7百萬港元(2022年6月30日：43.6百萬港元)，並已訂約但未於綜合財務狀況表中撥備。

### 資產抵押

於2023年6月30日，本集團並無任何資產抵押(2022年6月30日：無)。

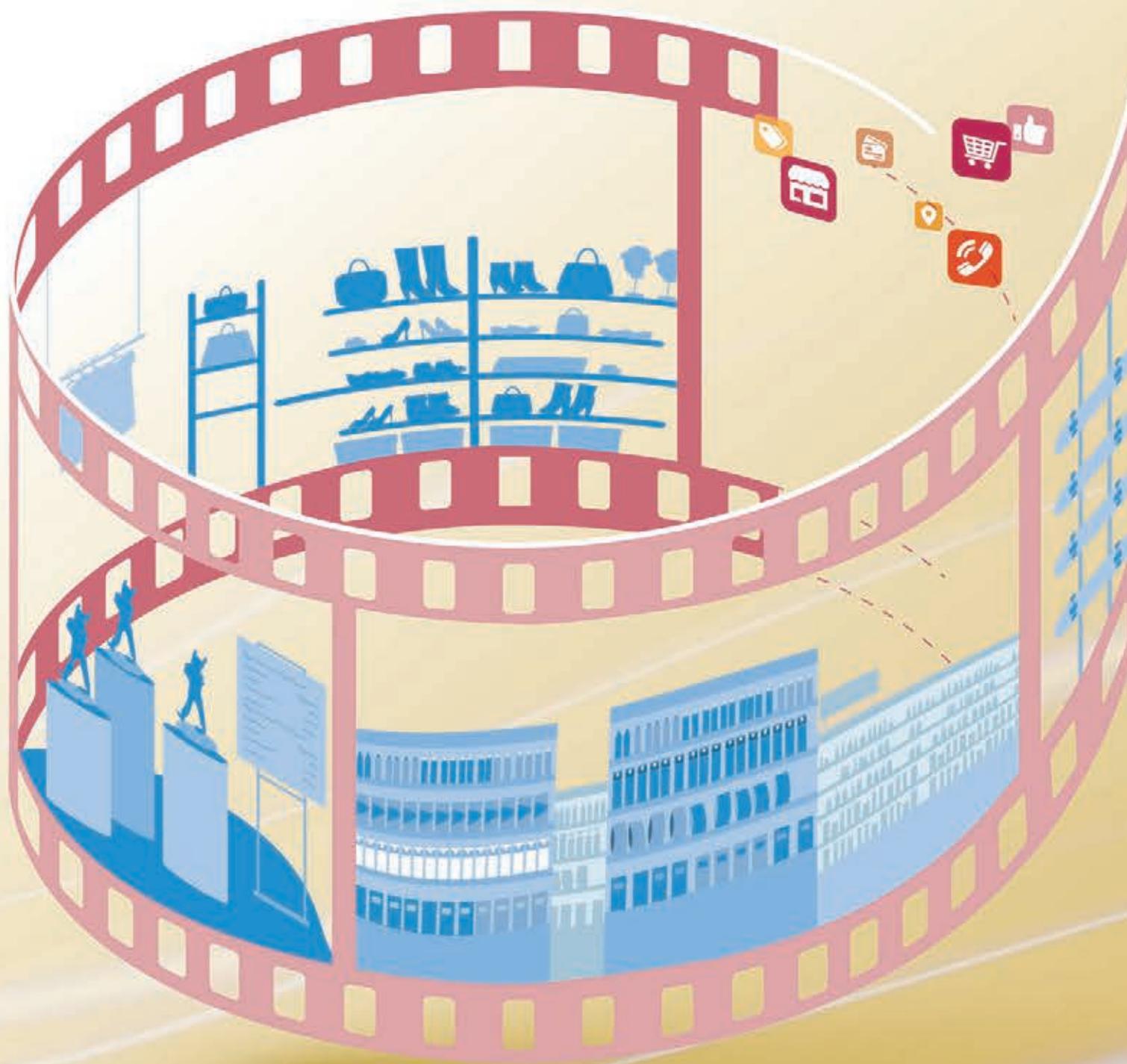
### 庫務政策

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

### 或然負債

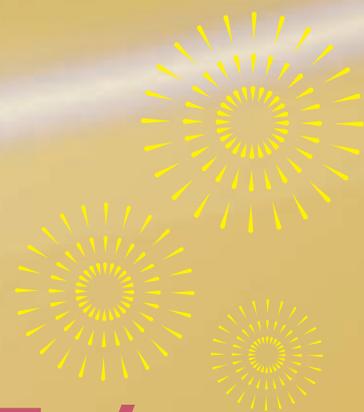
於2023年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。





三十而立

生生不息



# 董事簡介

於2007年6月獲委任為執行董事，於2021年5月獲委任為本公司主席及調任為非執行董事。彼亦為董事會轄下薪酬委員會成員。鄭博士於2007年加入本集團，負責監督本集團的策略性方向。彼為本公司的主要股東新世界發展有限公司（「新世界發展」）的執行副主席兼行政總裁、新創建集團有限公司及周大福珠寶集團有限公司的執行董事、裕承科金有限公司的主席兼非執行董事，以及超媒體控股有限公司非執行董事及聯席主席，該等公司均為香港上市公眾公司。鄭博士為新世界中國地產有限公司的董事兼行政主席及新世界集團慈善基金有限公司主席。彼亦為周大福（控股）有限公司及周大福企業有限公司的董事，兩者均為本公司主要股東，他曾為香港上市公眾公司新世紀醫療控股有限公司及佐丹奴國際有限公司的非執行董事，分別直至2022年6月1日及2022年12月1日辭任。

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

自2021年5月出任非執行董事。趙女士自2020年5月出任新世界發展有限公司（「新世界發展」，及其附屬公司（包括本公司）統稱「新世界發展集團」）執行董事。趙女士於2004年加入新世界發展集團，現為新世界發展人力資源高級總監。趙女士負責規劃及推動新世界發展集團全方位人力資源策略及政策，包括人才招聘，人才發展及管理、薪酬福利及人力資源夥伴服務。於加入新世界發展集團前，彼曾於資訊科技及通訊科技服務業及地產發展業內的知名企業擔任管理工作。趙女士畢業於香港中文大學，現為香港公司治理公會及特許公司治理公會會員。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。



非執行董事兼主席

**鄭志剛博士**

銀紫荊星章，太平紳士  
43歲



非執行董事

**趙慧嫻女士**

52歲



執行董事

**張輝熱先生**  
68歲

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



執行董事兼首席執行官

**謝惠芳女士**  
47歲

自2021年5月出任執行董事。彼曾任聯席首席執行官，並於2023年7月1日起調任為首席執行官。謝女士於2001年加入本公司，為董事會轄下執行委員會主席，以及董事會轄下薪酬委員會及提名委員會成員。主要負責監督本公司的法律事務、合約管理及規劃、人力資源策略與發展、人才培育及行政管理；此外，謝女士還全面負責公司整體運作，推動公司業務發展戰略及營運策略落地。謝女士亦為本公司多家附屬公司的董事及／或法人代表。謝女士畢業於華東政法大學，擁有逾20年大型連鎖商業企業的管理經歷，在法律事務管理、企業風險體系構建、企業管治、新項目管理與規劃方面擁有豐富的經驗，在人力資源整體戰略、人才發展規劃及企業行政管理方面具有多年的閱歷。

## 董事簡介

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為董事會轄下審核委員會及薪酬委員會成員。張先生擁有逾40年證券業經驗，彼於1991年與日本的三菱東京UFJ銀行共同成立和昇集團，並一直擔任其董事。張先生目前擔任倫敦證券交易所上市公司Worldsec Limited的執行董事及副主席。於1991年成立和昇集團前，彼曾擔任詹金寶(遠東)有限公司之董事，為期5年，負責遠東地區之整體銷售。彼過往的專業經驗包括在香港Vickers da Costa Limited任職11年，其後擔任該公司的董事總經理。張先生持有倫敦大學Chelsea College的理學(數學)學士學位及倫敦大學Imperial College的理學(營運研究及管理學)碩士學位。

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



獨立非執行董事

**張英潮先生**  
75歲

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



獨立非執行董事

**陳耀棠先生**  
69歲



獨立非執行董事

湯鏗燦先生

78歲

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為董事會轄下薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員。湯先生現為高寶企業服務有限公司董事長及華普天健(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職員事務委員會主席、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

61歲

自2007年6月出任獨立非執行董事，彼亦為董事會轄下提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會成員。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，該等公司均為香港聯合交易所有限公司上市之公司。於創立奧思知集團前，余先生曾效力於摩根士丹利、AIG Asset Management (Asia) Ltd. 及德盛安聯資產管理。

## 董事簡介

自2023年5月出任獨立非執行董事，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、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)。何女士現時為陽光油砂有限公司之首席財務官兼執行董事，該公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。



獨立非執行董事

何沛恩女士

42歲

## 企業管治常規

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)董事會(「董事」或「董事會」)及其附屬公司(「本集團」)認為企業管治常規對上市公司非常重要。本公司會致力維持高水平的企業管治，以提升本公司股東(「股東」)及持份者的利益。

本公司已參考香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「守則」)所列出的守則條文及建議最佳常規，竭力加強本公司的企業管治標準。截至2023年6月30日止年度內，本公司已採納及遵守守則內的所有適用守則條文，而守則條文第B.2.4(a)條除外。守則條文第B.2.4(a)條規定，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在股東周年大會通告所隨附的致股東通函及／或說明函件中披露每名在任獨立非執行董事的姓名及任期。本公司並無在日期為2022年10月21日致股東的通函(「該通函」)內披露每名彼時在任的獨立非執行董事(其均已在任超過九年)的任期，原因乃按我們理解的要求為在2022年1月1日或之後開始的財政年度的股東周年大會的通函內作相關披露(即我們截止2023年6月30日止財政年度)，而非在截至2022年6月30日止年度的該通函內作相關披露。據此，本公司已於截至2022年12月31日止六個月的中期報告提供補充資料，彼時每名在任獨立非執行董事包括張英潮先生、陳耀棠先生、湯鏗燦先生及余振輝先生，均已在任超過15年。本公司按守則委任何沛恩女士為新增的獨立非執行董事，於2023年5月1日生效。

董事會將持續檢討及改善本公司企業管治常規，並且提升其水平，以確保能適當且審慎地規管業務及決策過程。

## 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易的守則。經本公司向各董事作出具體查詢，彼等均已確認於截至2023年6月30日止年度內一直遵守標準守則及由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

按守則條文第C.1.3條規定須制定有關僱員買賣本公司證券的書面指引，且該等指引的內容應該不比標準守則所規定者寬鬆。

本公司已根據所需守則條文C.1.3規定為僱員訂立書面指引。截至2023年6月30日止年度，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，董事會由兩名非執行董事、兩名執行董事及五名獨立非執行董事組成。彼等的姓名及簡歷載於本年報第34至38頁標題為「董事簡介」部份內。除所披露者外，董事會成員之間並無其他關係（無論是財務、業務、家庭或其他重大／相關關係）。

## 企業文化

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

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

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

截至本報告日期，董事會已審視及認為本公司的企業文化符合本集團的宗旨、價值觀和策略。

## 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。

董事會應每年召開至少四次常規會議，大約每季一次，並於需要時在其他時間會面，以審閱業務策略及財務及營運表現。截至2023年6月30日止年度內，本公司曾召開五次董事會常規會議，獨立非執行董事亦在沒有其他董事列席下與董事會主席（「主席」）舉行一次會議。

所有董事須根據本公司組織章程細則（「章程細則」）輪席退任及重選（如合資格）。

於回顧年度內，董事出席董事會會議及股東大會情況如下：

姓名	已出席／舉行會議次數		
	董事會會議	股東週年大會	股東特別大會
<b>非執行董事</b>			
鄭志剛博士(主席)	5/5	1/1	1/1
趙慧嫻女士	5/5	1/1	1/1
<b>執行董事</b>			
謝惠芳女士(首席執行官) <sup>(1)</sup>	5/5	1/1	1/1
張輝熱先生 <sup>(2)</sup>	5/5	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>			
張英潮先生	5/5	1/1	1/1
陳耀棠先生	5/5	1/1	1/1
湯鏗燦先生	5/5	1/1	1/1
余振輝先生	5/5	1/1	1/1
何沛恩女士 <sup>(3)</sup>	1/1	0/0	1/1

附註：

- (1) 謝惠芳女士於2023年7月1日調任為首席執行官。
- (2) 張輝熱先生於2023年7月1日辭任聯席首席執行官及繼續擔任執行董事。
- (3) 何沛恩女士於2023年5月1日獲委任為獨立非執行董事。

### 主席及聯席首席執行官的角色

鄭志剛博士為主席，負責帶領及有效管理董事會，確保董事會對所有重大事項均能作出有建設性的決定。於回顧年度內，張輝熱先生及謝惠芳女士作為聯席首席執行官共同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。隨張輝熱先生於2023年7月1日辭任本公司聯席首席執行官後，謝惠芳女士於同日獲調任為本公司首席執行官（「首席執行官」）。

### 非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事負責對本集團的發展、業績、風險管理及內部監控作出獨立判斷。非執行董事及獨立非執行董事須根據章程細則輪席退任及重選（如合資格）。非執行董事沒有特定服務任期（自2023年7月1日起），而獨立非執行董事亦沒有特定服務任期（自2022年7月1日起；而何沛恩女士則除外，其自2023年5月1日起沒有特定服務任期）。

### 董事會獨立性

本公司認為董事會獨立性對構成良好的企業管治十分重要。本公司為董事會獲得獨立的觀點和意見而訂明的書面機制(「獨立觀點機制」)，以確保董事會具備高度獨立性並有效地運行。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。董事會將會每年檢討獨立觀點機制，以確保機制的實施及其有效性。

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

### 企業管治與環境、社會及管治的關係

企業管治是構成董事會制定決策和開展業務的框架。整個董事會均專注於為股東創造長期的可持續增長，並為所有相關持份者創造長期價值。我們相信，有效的企業管治架構可有助大家了解評估和管理風險和機會，當中包括環境和社會風險及機會。

董事會肩付監督公司的可持續發展，以及環境、社會及管治的事宜及風險。董事會就著環境、社會及管治的管治方針及政策進行監督。董事會辨識及評估對於內部及

外部持份者重大的環境、社會及管治相關事項，當中包括對於公司業務的風險，以及傳遞「新世界2030可持續發展願景」(「2030願景」)的支柱，來管理日後的表現。

在本回顧年度內，董事會成功召開當中兩個例會，就著集團的環境、社會及管治發展，例如在「2030願景」下集團的可持續發展策略、政策及目標進行討論。其他討論議題包括審視環境、社會及管治的表現及匯報、不同可持續發展的披露標準，以及集團如何就加強氣候披露作好準備。

### 執行委員會

執行委員會為董事會的執行單位，而董事會已授予管理層權力與責任以轉授若干管理功能以處理本公司的日常營運，同時將當中包括宣派中期股息、建議末期股息或其他分派等若干主要事項則由董事會批准。執行委員會由兩位執行董事(即張輝熱先生及謝惠芳女士)組成。隨張輝熱先生於2023年7月1日辭任執行委員會主席，謝惠芳女士於同日獲委任為執行委員會主席，而張輝熱先生亦留任執行委員會成員。執行委員會按需要而召開會議。

### 審核委員會

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

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

於回顧年度內，審核委員會與本公司核數師已審閱截至2022年6月30日止年度之經審核綜合財務報表及截至2022年12月31日止六個月之未經審核中期財務資料以及本公司之風險管理及內部監控系統，包括本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠及彼等所接受的培訓課程及有關預算是否充足，並建議董事會通過。審核委員會亦已審閱截至2023年6月30

日止年度之綜合財務報表及內部審核報告，包括風險管理及內部監控系統的有效性，並建議董事會通過。於截至2023年6月30日止年度內，審核委員會曾召開兩次會議。

本集團之內審部（「內審部」）對本公司及其附屬公司進行審核。內審部以風險為本的審核方式審閱本集團重大內部監控措施的有效性，從而保證主要業務及營運風險（包括環境、社會及管治風險）得以發現及管理。內審部的工作將確保風險管理及內部監控（包括針對重大問題而解決嚴重的內部監控缺失的程序）適當地進行，並按擬定功能運作。內審部會定期匯報其審查結果及提供改善本集團風險管理及內部監控的建議及計劃。本公司訂有書面政策及手冊以處理及發佈內幕消息。

於回顧年度內，成員出席審核委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行 審核委員會會議次數
陳耀棠先生	2/2
張英潮先生	2/2
湯鏗燦先生	2/2
余振輝先生	2/2
何沛恩女士 <sup>(附註)</sup>	0/0

附註：何沛恩女士於2023年5月1日起獲委任為審核委員會成員。

### 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。本政策旨在鼓勵及協助本集團的僱員或第三方（如本集團之客戶及供應商）在

保密的情況下提出舉報，並為彼提供舉報渠道及指引，以及揭示懷疑欺詐、失職或不當之行為以避免造成任何對本集團的損毀或損失。審核委員會對舉報政策具有整體責任，並負責監督及檢討舉報政策之有效性及因任何調查引致的行動。

## 薪酬委員會

本公司已於董事會轄下成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並已界定其書面職權範圍，載列董事會授予彼等的職務、責任及權力。薪酬委員會由湯鏗燦先生、鄭志剛博士、張輝熱先生、謝惠芳女士、張英潮先生、陳耀棠先生、余振輝先生及何沛恩女士組成，大多數成員為獨立非執行董事。獨立非執行董事湯鏗燦先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會每年最少舉行一次會議。

於截至2023年6月30日止年度內，薪酬委員會曾召開三次會議，以審閱董事及本集團之薪酬政策、評估執行董事的表現及批准執行董事的服務合約的條款。薪酬委員會獲授予職責以釐定各執行董事及管理人員的薪酬待遇，其中包括福利、退休金保障及賠償金額（包括任何因喪失或終止職務或委任所支付的賠償）。薪酬委員會

於回顧年度內，成員出席薪酬委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行 薪酬委員會會議次數
湯鏗燦先生	3/3
鄭志剛博士	3/3
張輝熱先生	3/3
謝惠芳女士 <sup>(1)</sup>	0/0
張英潮先生	3/3
陳耀棠先生	3/3
余振輝先生	3/3
何沛恩女士 <sup>(2)</sup>	0/0

附註：

(1) 謝惠芳女士於2023年7月1日獲委任為薪酬委員會成員。

(2) 何沛恩女士於2023年5月1日獲委任為薪酬委員會成員。

亦同時向董事會就非執行董事的薪酬提出建議及確保沒有董事或其任何聯繫人參與彼等的薪酬決定。

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

截至2023年6月30日止年度之董事酬金款額範圍詳情，載於綜合財務報表附註11。

## 提名委員會

本公司於2012年4月1日於董事會轄下成立提名委員會（「提名委員會」），並已制定其書面職權範圍，載列董事會授予彼等的職務、責任及權力。提名委員會由三位獨立非執行董事（即余振輝先生、湯鏗燦先生及何沛恩女士）及兩位執行董事（即張輝熱先生及謝惠芳女士）組成。余振輝先生為提名委員會主席。提名委員會每年最少舉行一次會議。提名委員會的主要職務包括檢討董事

於回顧年度內，成員出席提名委員會會議情況如下：

姓名	已出席／舉行 提名委員會會議次數
余振輝先生	1/1
張輝熱先生	1/1
謝惠芳女士 <sup>(1)</sup>	0/0
湯鏗燦先生	1/1
何沛恩女士 <sup>(2)</sup>	0/0

附註：

(1) 謝惠芳女士於2023年7月1日獲委任為提名委員會成員。

(2) 何沛恩女士於2023年9月11日獲委任為提名委員會成員。

## 提名政策

本公司已採納提名政策。

本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。

會的架構、人數及組成、就任何擬對董事會的改動提出建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會亦同時釐定政策、實施提名程序、甄選及推舉董事候選人的過程及準則如經驗及獨立性。截至2023年6月30日止年度內，提名委員會曾召開一次會議。考慮到本公司的營運模式及個別需要，提名委員會成員審視了董事會的架構、人數及組成，認為董事會的經驗及多元化適合本公司的業務具體需要。

## 提名準則

提名委員會在評估和甄選董事候選人時須考慮下述準則：

- (1) 董事會成員多元化政策（「該政策」）及為達致董事會多元化而採納的任何可衡量的準則，包括性別、年齡、技能、知識、經驗、專業知識、專業及教育資格、背景；
- (2) 誠信聲譽；

- (3) 資格，包括與公司業務和企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (4) 願意投入足夠的時間以履行董事會成員的職責；
- (5) 上市規則要求董事會須備有獨立董事的規則適用於本公司，而候選人是否被視為獨立須參考上市規則所載的獨立指引；
- (6) 與本公司存有潛在利益衝突；及
- (7) 適合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，並釐定退任董事是否繼續符合上述所載的準則；
- (3) 提名委員會須舉行實體會議，而非以書面決議案決定審議事項，除非舉行實體會議是不可行的；

- (4) 提名委員會向董事會提出建議；及
- (5) 董事會根據提名委員會的建議審議及決定委任。

### 股東提名

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

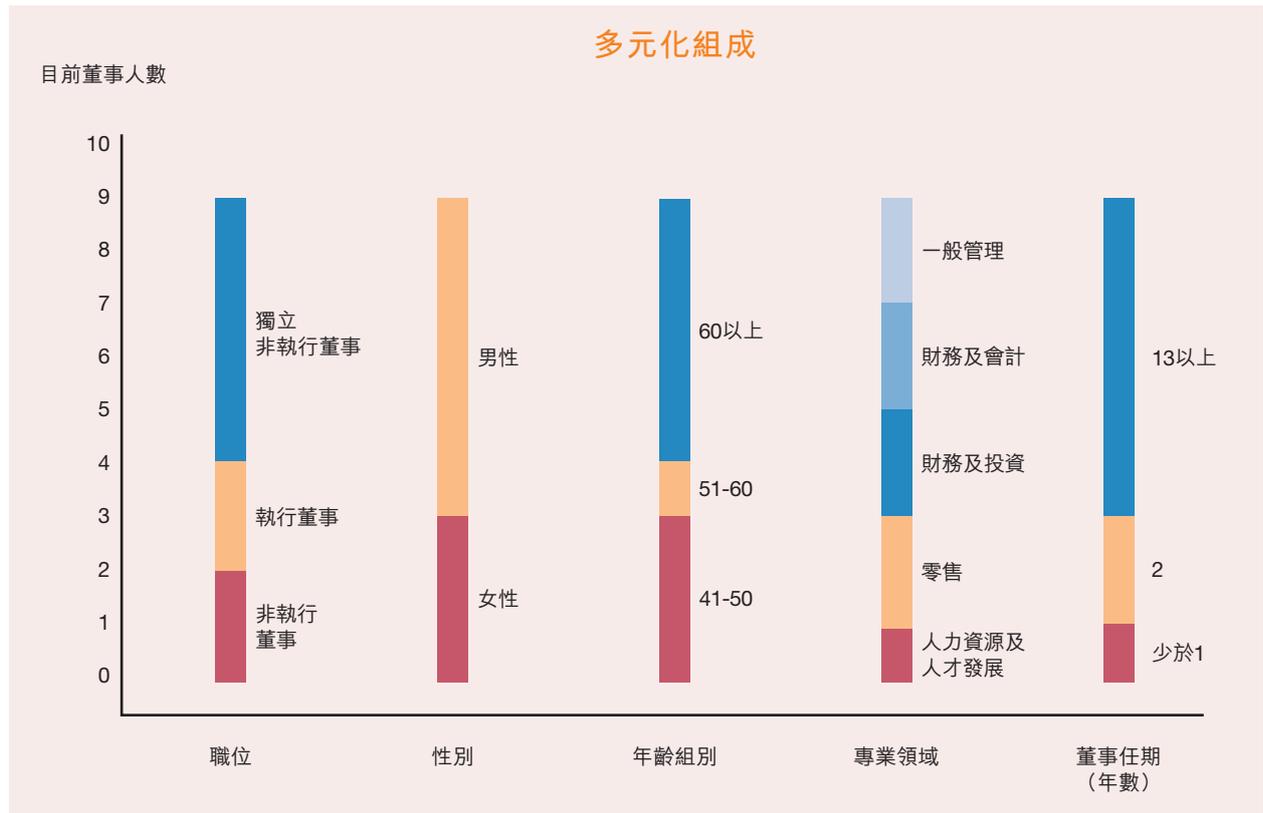
### 政策檢討

提名委員會及／或董事會將審查該政策，以確保該政策的有效性。

### 董事會成員多元化政策

本公司已採納該政策，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。根據該政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、族群特性、專業經驗、技能、知識及服務年資及是否符合本公司本身的業務模式及具體需要。

董事會將考慮制定可計量目標以推行該政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。於回顧年度內，提名委員會已檢討該政策，以確保該政策行之有效。



## 企業管治功能

董事會執行企業管治的職責，並具有書面的職權範圍，其中包括守則內所列適用的守則條文。董事會已檢討有否遵守守則及本公司於本企業管治報告內的披露，以及釐定本公司的企業管治政策以及董事會履行的職責。

## 董事培訓

全體董事均按時獲悉可能影響本集團業務的重大轉變，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的查

詢。彼等亦擁有獲取獨立及專業的建議及諮詢途徑。為加強對本公司的營運及業務、法例及其他法規的要求及對董事的角色、功能及職責有適當及最新的理解，本公司曾安排研討會及向董事提供閱讀材料，作為給予彼等的專業發展計劃。於回顧年度內，全體董事均參與持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司已接獲董事的培訓記錄如下：

姓名	本公司已接獲培訓記錄
<b>非執行董事</b>	
鄭志剛博士(主席)	✓
趙慧嫻女士	✓
<b>執行董事</b>	
謝惠芳女士(首席執行官) <sup>(1)</sup>	✓
張輝熱先生 <sup>(2)</sup>	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
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 <sup>(3)</sup>	✓

附註：

- (1) 謝惠芳女士於2023年7月1日調任為首席執行官。
- (2) 張輝熱先生於2023年7月1日辭任聯席首席執行官及留任執行董事。
- (3) 何沛恩女士於2023年5月1日獲委任為獨立非執行董事。

## 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（「該計劃」）可向全體董事授出可認購本公司股份之購股權。此外，本公司已為全體董事就因管理本集團業務所產生之風險而致令董事所需承擔之責任作出適當之投保。

## 財務匯報、風險管理及內部監控

於回顧年度內，本公司年度及中期業績已各自按時刊發。董事確認其有責任編製本公司年報及財務報表以保證根據適用的法律及會計準則顯示綜合財務報表。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73至80頁之獨立核數師報告。

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

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

於截至2023年6月30日止年度期間，審核委員會已對本集團風險管理及內部監控系統／政策的有效性進行檢討。檢討工作涵蓋本集團風險管理及內部監控系統／政策的各個方面。檢討結果已向審核委員會匯報。審核委員會信納相關系統／政策屬有效充足。本公司實施以管理（而非消除）未能達成業務目標風險的制度，並且為防止出現重大虧損提供合理（但非絕對）的保證。

董事會已對本集團截至2023年6月30日止年度的風險管理及內部監控系統的有效性作出每半年度的檢討，並已確認本集團關於財務、營運、合規、風險管理及資源充足性方面的風險管理及內部監控系統均屬有效充足。

審核委員會亦會審閱本集團的會計及財務匯報職能的資源、員工資歷和經驗是否足夠，以及彼等所接受的培訓計劃和有關預算是否足夠。

### 發佈內幕消息

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

- (1) 員工在得悉任何實際或潛在內幕消息後，必須盡快向其所屬部門披露主任提供相關資料。
- (2) 部門披露主任其後須根據由董事會或董事會轄下披露委員會（「披露委員會」）頒佈的內部指引對已接獲的消息進行初步評估。如有疑問，須將該事宜轉交由披露委員會作決定。
- (3) 當獲知會有關潛在內幕消息後，披露委員會須審閱並決定有關消息是否須予披露以及將該消息發放的時間及途徑。

- (4) 除非已獲披露委員會批准，否則所有員工必須確保內幕消息不得向任何外界人士通報。因此，除非已獲授權，否則任何員工不得對市場揣測及流言作出回應。同時，所有外界簡報材料或刊物於發放前必須獲得預先審閱。

### 董事的責任聲明

董事承認彼等有責任保存妥善的會計記錄，並編製每個財政期間的財務報表，而該等會計記錄及財務報表須真實及公正地反映本集團於有關期間的狀況、業績及現金流量。編製截至2023年6月30日止年度的財務報表時，董事已：

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

### 公司秘書

本公司的公司秘書（「公司秘書」）向董事會匯報，亦了解本公司的日常事務，其責任包括就企業管治事項向董事會提出意見。董事會可在任何時間尋求公司秘書的意見及幫助。於截至2023年6月30日止年度內，公司秘書已參加不少於15小時的相關專業培訓。

## 與股東的溝通

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

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

董事會主席、各董事會委員會的主席、董事會成員及外聘核數師將出席本公司股東週年大會，董事將解答股東就本集團表現提出的問題。為確保股東大會以公平及具透明度之方式進行，於過去一年，各項在股東大會上審議之決議案，均以投票方式表決，並委任本公司於香港的股份過戶登記分處擔任監票人於會上點票及向股東解釋以投票方式表決之程序。投票表決結果及其他公司通訊均會登載及可分別於本公司網站([www.nwds.com.hk](http://www.nwds.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))下載。

## 股東權利

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

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的總辦事處，地址為香港銅鑼灣興發街88號7樓全層(致：公司秘書)，或本公司的香港股份過戶登記分處—卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(致：李錦鴻先生)。

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

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

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

股東如希望向董事會提出查詢，可聯絡本公司總辦事處的企業事務部，地址為香港銅鑼灣興發街88號7樓全層，或電郵至nwdscad@nwds.com.hk。本公司將竭力適時回覆他們的查詢。

### 分派股息政策

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

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

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

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

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

### 組織章程文件

為了(其中包括)(i)符合上市規則附錄三所載的核心的股東保障水平；(ii)符合上市規則的若干條文及開曼群島的適用法律；及(iii)進行其他雜項修訂，以更新或澄清現有章程細則的條文，包括根據上述對現有章程細則的修訂進行的相應修訂，以及在認為可取的情況下或更好地使用與上市規則及開曼群島適用法律一致的措辭，董事會於年內建議修訂章程細則及採納第二次經修訂及經重列組織章程細則。新章程細則的採納已於2022年11月21日

的股東周年大會獲股東批准。詳情請參閱本公司日期為2022年10月21日的通函的附錄三及2022年11月21日的投票表決結果公告。

新章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

## 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，載於將與本報告同時或大概同時刊發的獨立報告—「可持續發展報告2023」，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」(GRI)準則，以及上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治》規定的要求而編製的。報告同時也參考了氣候相關財務披露工作小組(「TCFD」)的指引、可持續發展目標(「SDGs」)，以及可持續發展會計準則委員會(「SASB」)有關多線和專業零售商與配售商行業的標準。

## 投資者關係

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

本集團明白公平並透明地披露訊息的重要性，而企業網站([www.nwds.com.hk](http://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載列於網站內的「投資者關係」和「企業可持續發展」部分，方便資本市場參與者深入了解本集團的財務與營運表現。

## 與僱員、顧客及供應商的關係

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

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

本集團致力照顧顧客利益，維持理想的購物環境，並按監管機構的規定及要求營運。

此外，本集團與主要供應商均維持良好及穩定合作工作關係。

### 核數師薪酬

核數服務費用約為3,900,000港元及非核數服務費用（主要包括中期審閱、稅務顧問及其他相關服務）約為975,000港元。



## 企業管治

於「《財資》環境、社會及管治企業大獎2022」中獲《財資》頒發  
「環境、社會及管治」組別鉑金獎

於2022香港管理專業協會最佳年報比賽中獲香港管理專業協會頒發  
「環境、社會及管治報告」組別卓越證書

## 僱員福利

於「『開心工作間』推廣計劃2023」中獲香港提升快樂指數基金及  
香港中華廠商聯合會頒發「開心企業5+」標誌

於2022/23年度「積金好僱主」嘉許計劃中獲評為  
「積金好僱主」及頒發「電子供款獎」和「積金推廣獎」

## 環境保護

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

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

## 社會公益

於2022/23年度「商界展關懷」計劃中獲  
香港社會服務聯會頒發10年Plus「商界展關懷」標誌





# 目錄

## 財務資料

- 058 董事會報告
- 073 獨立核數師報告
- 081 綜合收益表
- 082 綜合全面收益表
- 083 綜合財務狀況表
- 085 綜合權益變動表
- 087 綜合現金流量表
- 089 財務報表附註
- 156 五年財務概要
- 157 主要投資物業總覽
- 158 風險因素

# 董事會報告

董事會謹此提呈本公司年報以及本集團截至2023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。而其主要附屬公司所經營的主要業務載於本集團綜合財務報表附註38。

## 業績

本集團截至2023年6月30日止年度的業績載於本年報第81頁的綜合收益表。

## 業務回顧

本集團於回顧年內的業務回顧、對於本集團未來業務發展之討論及本集團可能面臨的潛在風險及不明朗因素之描述，載於本年報內的「主席報告書」、「管理層討論與分析」、「企業管治報告」、「董事會報告」及「風險因素」部份內。此外，本集團的財務風險管理目標和政策可於綜合財務報表附註3中找到。「管理層討論與分析」載於本年報第12至31頁，以財務關鍵績效指標分析本集團年度業績。此外，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及氣候相關風險及機遇之討論，載於將於與本報告同時或大概同時刊發的獨立報告—「可持續發展報告2023」。

## 末期股息

董事決議不建議派發截至2023年6月30日止年度之末期股息(2022年：無)。

## 發行股份及債券

回顧年度內，本公司並無發行任何股份及債券。

## 股票掛鈎協議

除本年報所披露的購股權計劃外，回顧年度內，本集團並無訂立或於年度末仍然生效的任何股票掛鈎協議。

## 可分派儲備

於2023年6月30日，根據開曼群島法例計算，本公司可分派儲備達1,025.5百萬港元(2022年：1,233.1百萬港元)。

## 五年財務概要

截至2019年6月30日止年度至2023年6月30日止年度的財務概要載於本年報第156頁。

## 主要投資物業

有關主要投資物業詳情載於本年報第157頁。

## 慈善捐款

本集團於回顧年度內作出的慈善捐助成本(以金錢或物資形式)約為18,000港元(2022年：約為11,500港元)。

## 優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無任何關於優先購買權的規定。

## 董事

回顧年度內及截至本報告日期的董事如下：

### 非執行董事

鄭志剛博士(主席)  
趙慧嫻女士

### 執行董事

謝惠芳女士(首席執行官)<sup>(1)</sup>  
張輝熱先生<sup>(2)</sup>

### 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<sup>(3)</sup>

附註：

- (1) 謝惠芳女士於2023年7月1日調任為首席執行官。
- (2) 張輝熱先生於2023年7月1日辭任聯席首席執行官但留任執行董事。
- (3) 何沛恩女士於2023年5月1日獲委任為獨立非執行董事。

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

根據章程細則第86(3)條，於2023年5月1日獲委任為獨立非執行董事的何沛恩女士的董事任期僅至下屆股東週年大會為止，惟彼具資格及願意膺選連任。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則的規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團的財務匯報程序、風險管理及內部監控。審核委員會現時由五名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱風險管理及內部監控系統、以及截至2023年6月30日止年度的年度業績及綜合財務報表，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支付任何賠償(法定補償除外)而終止的服務合約。

## 非執行董事

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

## 執行董事

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

## 獨立非執行董事

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

## 董事於交易、安排或合約的權益

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或其同系附屬公司概無任何於2023年6月30日或回顧年度內任何時間仍然生效且任何董事直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合約訂約方。

### 獲准許的彌償條文

章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之任何損失或責任從本公司資產中獲得賠償。

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

### 董事於競爭業務的權益

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

董事姓名	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務		
	公司名稱	業務概況	董事於公司之權益性質
鄭志剛博士	新世界發展有限公司	物業投資	董事
	長虹發展(集團)有限公司	物業投資	董事
	周大福企業有限公司旗下集團	物業投資	董事
趙慧嫻女士	新世界發展有限公司	物業投資	董事

### 不競爭契據

根據新世界發展有限公司（「新世界發展」，或與其附屬公司統稱「新世界發展集團」）於2007年6月22日與本公司訂立的不競爭契據（「該契據」）（詳情載於本公司於2007年6月28日刊發的招股章程中），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；

**不競爭契據(續)**

- (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。

獨立非執行董事已回顧由新世界發展發出的年度確認書，確認新世界發展並沒有違反並已符合該契據的條款。

**關連交易及持續關連交易**

本公司已訂立下列根據上市規則應受於年報內披露的規定所規限的持續關連交易：

**A 綜合租賃協議**

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

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」）。待遵守適用之交易所規則（其中包括上市規則），於首個期限或隨後續期屆滿之時，2023年綜合租賃協議將自動接連重續三年。訂立2023年綜合租賃協議、租賃交易及租賃年度上限，已於2023年6月26日舉行的本公司股東特別大會中獲批准。

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### A 綜合租賃協議 (續)

於回顧年度內，根據2014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1,111,000元(2022年：約為人民幣62,519,000元)；而本集團作為承租方的應付變動租賃費用的總代價約為人民幣86,798,000元(2022年：約為人民幣102,084,000元)。

新世界發展為主要股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士，而2014年綜合租賃協議及2023年綜合租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

#### B 綜合專櫃協議

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

於回顧年度內，根據綜合專櫃協議的總代價約為人民幣31,208,000元(2022年：約為人民幣39,529,000元)。

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

## 關連交易及持續關連交易 (續)

### C 綜合服務協議

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

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

於回顧年度內，根據2017年綜合服務協議的總代價約為人民幣6,431,000元(2022年：約為人民幣347,000元)。

杜先生為董事鄭志剛博士的聯繫人，因此根據上市規則，杜先生及服務集團為本公司的關連人士。根據上市規則，2017年綜合服務協議及2023年綜合服務協議項下之交易構成本公司的持續關連交易。

### D 綜合合作服務協議

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

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### D 綜合合作服務協議 (續)

於回顧年度內，本集團支付周大福企業集團(反之亦然)有關合作服務的總代價約為人民幣5,142,000元(2022年：約為人民幣443,000元)。

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

#### E 持續關連交易的年度審核

於(i)綜合租賃協議(上文第A段)；(ii)綜合專櫃協議(上文第B段)；(iii)綜合服務協議(上文第C段)；及(iv)綜合合作服務協議(上文第D段)提述的持續關連交易價格及條款，乃根據載於本公司相關公告及通函中所述的定價政策及指引而釐定，獨立非執行董事於回顧年度內已審核該等持續關連交易並確認此等交易乃：

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

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證工作」及參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。本公司核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，而該函件載有核數師對有關本集團披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

董事確認本公司已遵守上市規則有關關連交易及持續關連交易的披露規定。

除上文所披露者外，回顧年度內，主要與有關連人士交易，包括根據上市規則構成的關連交易及持續關連交易載於綜合財務報表附註36。

## 管理合約

回顧年度內概無訂立或存在與本公司全部或任何主要部分業務相關的管理及行政合約。

## 董事認購股份或債券之權利

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

## 董事於證券之權益

於2023年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者；或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於股份之好倉

身份	權益性質	持有股份 數目	合計	持股概約 百份比 (直接或間接)
<b>本公司</b> (每股面值0.10港元之普通股)				
謝惠芳女士	實益擁有人	177,000	177,000	0.01%
<b>新世界發展有限公司</b> (普通股)				
鄭志剛博士	實益擁有人	2,559,118	2,559,118	0.10%
趙慧嫻女士	實益擁有人	29,899	29,899	0.00%

董事於證券之權益 (續)

(b) 於相關股份之好倉 — 購股權

(i) 新世界發展有限公司

根據控股公司新世界發展的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新世界發展的股份。彼於回顧年度內持有的新世界發展購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購股權數目				於2023年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2022年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
趙慧嫻女士	2018年7月6日	(1)	75,000	—	—	(75,000)	—	44.16
			75,000	—	—	(75,000)	—	

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2018年7月6日、2019年7月6日、2020年7月6日及2021年7月6日至2022年7月5日。
- (2) 上述董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權的現金代價。

(ii) 新創建集團有限公司

根據同系附屬公司新創建的購股權計劃，下述董事於購股權擁有個人權益，以認購新創建的股份。彼於回顧年度期間持有的新創建購股權若干詳情如下：

姓名	授予日期	行使期 (附註)	持有購股權數目				於2023年 6月30日 結存	每股 行使價 港元
			於2022年 7月1日 結存	年內授出	年內行使	年內失效		
鄭志剛博士	2022年7月25日	(1)	—	5,495,000	—	—	5,495,000	7.83
			—	5,495,000	—	—	5,495,000	

附註：

- (1) 分為四批，行使期分別由2022年8月25日、2023年7月25日、2024年7月25日及2025年7月25日至2032年7月24日。
- (2) 上述董事已繳付10.00港元作為每次獲授購股權的現金代價。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有一如本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄者，或如依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則通知本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

## 主要股東於證券之權益

於2023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權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者：

### 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	持有股份		持股概約
			數目	合計	百分比 (直接或間接)
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) <sup>(1)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTFH-II」) <sup>(2)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(3)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) <sup>(4)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
周大福企業有限公司(「周大福企業」) <sup>(5)</sup>	受控法團	法團權益	1,264,400,000	1,264,400,000	74.99%
新世界發展	受控法團	法團權益	45,500,000	1,264,400,000	74.99%
	實益擁有人	—	1,218,900,000		

附註：

- (1) CYTFH持有CTFC 48.98%直接權益，故被視作由CTFC擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (2) CYTFH-II持有CTFC 46.65%直接權益，故被視作由CTFC擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (3) CTFC持有周大福控股81.03%直接權益，故被視作由周大福控股擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。
- (4) 周大福控股持有周大福企業100%直接權益，故被視作由周大福企業擁有或被視作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，故被視作由新世界發展擁有或被視作擁有權益的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，本公司並無接獲任何其他人士（董事或本公司最高行政人員以外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，一如本公司根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄者。

### 購股權計劃

本公司於2007年6月12日採納的舊購股權計劃於2017年6月12日失效。本公司新購股權計劃(「該計劃」)已獲股東於2023年6月26日股東特別大會上通過。

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

根據上市規則，該計劃的概要披露如下：

該計劃的目的	該計劃的設計目的主要為表現獎勵的方式，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其於本年報日期佔本公司已發行股份總數的百分比	於本年度期間至本報告日期止，概無在該計劃下授出的或尚未行使的購股權。本公司可授出之購股權涉及可認購本公司股份168,614,500股，佔本公司於本報告日期的已發行股份總數10%。
根據該計劃各參與者可獲授權益上限	除根據該計劃所需獲得本公司股東批准，向各合資格參與者授出的購股權(不包括根據該計劃或本公司任何其他計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)於任何12個月期間內獲行使時已發行及將予發行的股份總數不得超過本公司已發行普通股本的1%。
承授人可根據該計劃購股權的行使期	受限於下文所載歸屬期，購股權可根據該計劃的條款於董事指定及通知承授人的購股權期間(不超過購股權授出日期(「授出日期」)起十年)予以行使，以授出於提呈要約時購股權涉及的全部或部分股份。

## 購股權計劃(續)

歸屬期	<p>除下列情況或該計劃其他情況外，購股權須於承授人歸屬及行使前在授出日期後至少持有12個月：</p> <p>就身為本公司及其附屬公司董事及僱員的合資格參與者而言，12個月以內的較短歸屬期可在下列任何情況下採納：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 向新入職者授出「補償性」購股權，以取代彼等自前僱主離職時被沒收的購股權或獎勵；</li> <li>(b) 向因身故、殘疾或發生任何控制範圍以外的事件而終止僱傭關係的參與者授出購股權；</li> <li>(c) 因行政及合規理由而在一年內分批授出購股權；</li> <li>(d) 授出附帶混合或加速歸屬期的購股權，如有關獎勵可在12個月期間內等額歸屬；或</li> <li>(e) 授出總歸屬及持有期超過12個月的購股權。</li> </ul>
申請或接納購股權時應付的金額以及必須或可以付款或發出繳費通知或須就此償還貸款的期限	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最少須為下列各項中的較高者：(i)股份於有關購股權授出日期(必須為交易日)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股份於聯交所交易最少三小時及由聯交所提供正式收市價的日期(「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	自採納日期(即2023年6月26日)起計十年該計劃一直有效及生效。

### 僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2023年6月30日，本集團總僱員數目為2,117名(2022年：2,412名)。本集團確保所有級別的僱員的薪金水平具競爭力及與市場水平相若，且會每年評估及根據本集團的薪金及獎勵制度向僱員發放按表現相關基準的獎金。

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

截至2023年6月30日止年度，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

截至2023年6月30日止年度，本公司並無贖回其任何上市證券，而本公司及其任何附屬公司均無購買或出售本公司之任何上市證券。

### 充足的公眾持股量

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

### 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團不足30%收益來自五大客戶及約3%收益來自最大客戶。本集團總採購額不多於65%來自五大自營銷售供應商，而總採購額約26%來自最大自營銷售供應商。就董事所知，截至2023年6月30日，董事或擁有本公司已發行股份總數的5%或以上的股東或任何彼等各自的聯繫人概無擁有本集團五大自營銷售供應商任何權益。

### 核數師

本公司綜合財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所任滿退席，惟符合資格膺選連任為本公司核數師。

代表董事會

張輝熱先生  
執行董事

香港，2023年9月28日



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81至155頁的綜合財務報表，包括：

- 於2023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，包括主要會計政策及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2023年6月30日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

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

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值
- 投資物業的估值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4、7、15及17。</p> <p>於2023年6月30日，貴集團的物業、廠房及設備，使用權資產及商譽分別為709百萬港元、2,382百萬港元及1,017百萬港元。截至2023年6月30日止年度，於綜合收益表中沒有確認商譽減值損失。物業、廠房及設備及使用權資產的減值虧損4百萬港元於綜合收益表內「其他收益／(虧損)，淨額」入賬。</p>	<p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 我們了解管理層準備減值評估的程序，及透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素之程度，以評估重大錯誤陳述的固有風險；</li><li>• 我們獲取管理層對減值跡象的分析並瞭解管理層分析的理論基礎；</li><li>• 就採納貼現現金流量模式的減值評估而言：<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 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；</li></ul></li></ul>

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
<p><b>物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值 (續)</b></p> <p>管理層透過各個現金產生單位的貼現現金流量模式或參考相關現金產生單位的物業獨立估值，就物業、廠房及設備，使用權資產及分配至現金產生單位的商譽進行減值評估。</p> <p>我們專注於此領域是因為減值評估需要就管理層對現金流量預測所採用的預測期間的年度總收入增長率和毛利率、長期增長率及貼現率；及管理層及獨立專業估值師所採用的資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本，作出重大判斷及估計。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 我們評估管理層估計可收回金額所用的貼現現金流量估值方法，並由我們內部估值專家參與選定的現金產生單位進行評估；</li> <li>➤ 我們根據 貴集團的業務計劃、批准的預算和我們對業務及行業的知識，評估使用於計算所用的關鍵假設，包括年度總收入增長率、毛利率、長期增長率及貼現率；及</li> <li>➤ 我們將貼現現金流計算中輸入的資料與支持證據進行核對。</li> </ul>

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值(續)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 就採納現金產生單位相關物業的獨立估值的減值評估而言：<ul style="list-style-type: none"><li>➢ 我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；</li><li>➢ 我們獲取估值報告並與獨立專業估值師討論估值方法和關鍵假設；</li><li>➢ 根據我們對房地產行業的知識、資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本(如適用)的研究證據，評估所採用的物業估值方法及關鍵假設的合理性，並在我們內部評估專家的參與下對選定的物業進行評估；及</li><li>➢ 我們通過抽樣方式，測試相關物業估值使用的數據，包括與現有租戶於相關租約所訂立的租金。</li></ul></li><li>• 我們評估管理層對貼現現金流量計算及相關物業估值所用的關鍵假設可能出現合理變動時現金產生單位的可收回金額的敏感度；及</li><li>• 我們評估了在適用的財務報告準則下與物業、廠房及設備，使用權資產及商譽減值相關披露的充分性。</li></ul> <p>基於已執行的審計程序，我們認為現有證據足以支持物業、廠房及設備，使用權資產及商譽的減值評估。</p>

## 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
<p><b>投資物業估值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註4及16。</p> <p>於2023年6月30日，貴集團的投資物業為4,924百萬港元。投資物業的公平值淨虧損23百萬港元於綜合收益表內「投資物業公平值變動」入賬。</p> <p>管理層已委聘獨立專業估值師於各報告期末進行投資物業的估值。投資物業的估值是我們審計所專注的領域，因為估值涉及重大估計(包括管理層及獨立專業估值師所採用的資本化比率及現行市場租金)。</p>	<p>有關管理層對投資物業進行之估值，我們執行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們了解管理層對投資物業估值的程序，及透過考慮估計不確定性的程度及其他固有風險因素的水平之程度，以評估重大錯誤陳述的固有風險；</li> <li>• 我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性；</li> <li>• 我們獲取估值報告並與獨立專業估值師討論估值方法和關鍵假設；</li> <li>• 根據我們對房地產行業的認識、資本化比率及現行市場租金(如適用)的研究證據，評估所採用的投資物業估值方法及關鍵假設的合理性，並在我們內部評估專家的參與下對選定的物業進行評估；</li> <li>• 我們通過抽樣方式，測試投資物業估值使用的數據，包括與現有租戶於相關租約所訂立的租金；及</li> <li>• 我們評估了在適用的財務報告準則下與投資物業估值相關披露的充分性。</li> </ul> <p>基於已執行的審計程序，我們認為現有證據足以支持投資物業的估值。</p>

### 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》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳嘉怡。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2023年9月28日

# 綜合收益表

截至2023年6月30日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
收益	5	<b>1,483,733</b>	1,934,557
其他收入	6	<b>291,936</b>	342,155
其他收益／(虧損)·淨額	7	<b>36,413</b>	(104,565)
投資物業公平值變動	16	<b>(22,527)</b>	(107,504)
購買存貨及存貨變動·淨額		<b>(372,500)</b>	(464,456)
購買促銷項目		<b>(15,225)</b>	(16,697)
僱員福利開支	10	<b>(408,692)</b>	(486,748)
折舊		<b>(382,656)</b>	(506,669)
租金開支		<b>(74,877)</b>	(110,090)
其他經營開支·淨額	8	<b>(615,000)</b>	(679,578)
<b>經營虧損</b>		<b>(79,395)</b>	(199,595)
財務收入		<b>22,983</b>	33,170
財務成本		<b>(226,155)</b>	(240,124)
財務成本·淨額	9	<b>(203,172)</b>	(206,954)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(282,567)</b>	(406,549)
所得稅支出	12	<b>(38,285)</b>	(76,832)
<b>年度虧損</b>		<b>(320,852)</b>	(483,381)
<b>本公司股東應佔每股虧損</b> (每股以港元列示)			
– 基本及攤薄	14	<b>(0.19)</b>	(0.29)

第89至155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2023年6月30日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
年度虧損	<b>(320,852)</b>	(483,381)
<b>其他全面收益</b>		
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	<b>7,809</b>	147,214
– 其遞延所得稅	<b>(1,952)</b>	(36,803)
	<b>5,857</b>	110,411
其後可能重列至損益之項目		
匯兌差額	<b>(313,245)</b>	(92,101)
年度其他全面(虧損)/收益，已扣除稅項	<b>(307,388)</b>	18,310
年度全面虧損總額	<b>(628,240)</b>	(465,071)

第89至155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2023年6月30日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15(a)	708,775	769,021
投資物業	16	4,923,988	5,396,060
使用權資產	15(b)	2,382,218	3,035,595
無形資產	17	1,017,443	1,107,218
一間聯營公司權益	18	-	-
預付款項、按金及其他應收款項	19	163,814	196,947
應收融資租賃	31	290,613	368,722
按公平值計入損益之金融資產	32	66,494	78,000
遞延所得稅資產	28	86,191	92,078
		<b>9,639,536</b>	11,043,641
<b>流動資產</b>			
存貨	20	79,045	94,606
應收賬款	21	20,750	34,861
預付款項、按金及其他應收款項	19	142,948	191,190
應收融資租賃	31	75,238	68,673
應收同系附屬公司款項	22	2,286	976
應收有關連公司款項	22	-	7
原到期日為三個月以上的定期存款	23	307,186	459,853
現金及銀行結餘	24	524,327	619,595
		<b>1,151,780</b>	1,469,761
<b>總資產</b>		<b>10,791,316</b>	12,513,402
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	25	168,615	168,615
儲備	26	3,206,401	3,834,641
<b>總權益</b>		<b>3,375,016</b>	4,003,256

# 綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	30	<b>2,500,913</b>	3,256,172
遞延所得稅負債	28	<b>896,367</b>	967,804
		<b>3,397,280</b>	4,223,976
<b>流動負債</b>			
應付賬款	29	<b>661,426</b>	580,311
應計款項及其他應付款項	29	<b>1,000,400</b>	1,004,744
租賃負債	30	<b>625,597</b>	868,768
合約負債	33	<b>169,673</b>	228,900
應付同系附屬公司款項	22	<b>10,404</b>	4,691
應付有關連公司款項	22	<b>47,976</b>	19,156
應付最終控股公司款項	22	<b>81,995</b>	79,873
借貸	27	<b>1,412,495</b>	1,489,544
應付稅項		<b>9,054</b>	10,183
		<b>4,019,020</b>	4,286,170
<b>總負債</b>		<b>7,416,300</b>	8,510,146
<b>總權益及負債</b>		<b>10,791,316</b>	12,513,402

第81至155頁的綜合財務報表乃於2023年9月28日經董事會批准，並由以下董事代為簽署

張輝熱先生  
董事

謝惠芳女士  
董事

第89至155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2023年6月30日止年度

	物業							合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	重估儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於2022年7月1日	168,615	1,826,646	371,034	391,588	538,264	81,011	626,098	4,003,256
<b>全面收益</b>								
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(320,852)	(320,852)
<b>其他全面收益</b>								
由物業、廠房及設備及使用 權資產重列為投資物業之 物業重估	-	-	7,809	-	-	-	-	7,809
- 其遞延所得稅	-	-	(1,952)	-	-	-	-	(1,952)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(313,245)	-	(313,245)
<b>截至2023年6月30日止年度 全面虧損總額</b>	-	-	5,857	-	-	(313,245)	(320,852)	(628,240)
<b>與權益持有者的交易</b>								
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	6,592	-	(6,592)	-
<b>與權益持有者的交易總額</b>	-	-	-	-	6,592	-	(6,592)	-
於2023年6月30日	168,615	1,826,646	376,891	391,588	544,856	(232,234)	298,654	3,375,016

## 綜合權益變動表

截至2023年6月30日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業		法定儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
			重估儲備 千港元	資本儲備 千港元				
於2021年7月1日	168,615	1,826,646	260,623	391,588	483,012	173,112	1,164,731	4,468,327
<b>全面收益</b>								
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(483,381)	(483,381)
<b>其他全面收益</b>								
由物業、廠房及設備及使用 權資產重列為投資物業之								
物業重估	-	-	147,214	-	-	-	-	147,214
- 其遞延所得稅	-	-	(36,803)	-	-	-	-	(36,803)
匯兌差額	-	-	-	-	-	(92,101)	-	(92,101)
<b>截至2022年6月30日止年度</b>								
全面虧損總額	-	-	110,411	-	-	(92,101)	(483,381)	(465,071)
<b>與權益持有者的交易</b>								
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	55,252	-	(55,252)	-
<b>與權益持有者的交易總額</b>								
	-	-	-	-	55,252	-	(55,252)	-
於2022年6月30日	168,615	1,826,646	371,034	391,588	538,264	81,011	626,098	4,003,256

第89至155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2023年6月30日止年度

附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>經營業務的現金流量</b>		
除所得稅前虧損	<b>(282,567)</b>	(406,549)
就下列各項作出調整：		
– 財務收入	<b>(22,983)</b>	(33,170)
– 作為出租人的融資租賃利息收入	<b>(17,625)</b>	(22,428)
– 財務成本	<b>226,155</b>	240,124
– 物業、廠房及設備折舊	<b>92,624</b>	104,658
– 使用權資產折舊	<b>290,032</b>	402,011
– 投資物業公平值變動	<b>22,527</b>	107,504
– 出售物業、廠房及設備虧損，淨額	<b>2,832</b>	8,229
– 終止確認使用權資產收益，淨額	<b>(1,894)</b>	(48,573)
– 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額	<b>(55,826)</b>	(201,376)
– 一間聯營公司權益減值虧損	–	297
– 註銷附屬公司之(收益)/虧損	<b>(660)</b>	1,724
– 商譽減值虧損	–	220,350
– 物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	<b>3,769</b>	78,576
– 預付款項、按金及其他應收款項(虧損準備撥回)/虧損準備	<b>(5,677)</b>	29,296
– 終止確認應收融資租賃虧損，淨額	<b>9,877</b>	39,505
– 應收融資租賃之虧損準備及租賃修訂虧損，淨額	<b>954</b>	14,171
– 租金寬減	–	(14,203)
– (存貨撇減撥回)/存貨撇減，淨額	<b>(304)</b>	649
– 應收賬款(虧損準備撥回)/虧損準備	<b>(4,265)</b>	48,463
– 按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損，淨額	<b>4,535</b>	–
– 匯兌差額淨額	<b>123,341</b>	33,076
營運資金變動前的經營利潤	<b>384,845</b>	602,334
下列各項變動：		
存貨	<b>8,551</b>	(8,134)
應收賬款	<b>16,060</b>	(50,033)
預付款項、按金及其他應收款項	<b>50,979</b>	44,257
應付賬款	<b>133,961</b>	(400,961)
應計款項及其他應付款項	<b>47,155</b>	(26,207)
合約負債	<b>(42,506)</b>	(3,962)
同系附屬公司款項淨額	<b>4,916</b>	(2,099)
有關連公司款項淨額	<b>31,752</b>	4,030
最終控股公司款項淨額	<b>2,090</b>	82,094
經營所得現金	<b>637,803</b>	241,319
已付中國內地稅項	<b>(34,829)</b>	(78,756)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>602,974</b>	162,563

# 綜合現金流量表

截至2023年6月30日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>投資業務的現金流量</b>			
添置投資物業		(5,334)	(6,068)
添置物業、廠房及設備		(107,586)	(92,568)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,667	404
原到期日為三個月以上的定期存款減少		120,597	258,670
購買按公平值計入損益之金融資產		-	(79,226)
作為出租人已收融資租賃的本金部分		65,990	72,846
作為出租人已收融資租賃的利息部分		17,625	22,428
已收利息		30,898	22,875
<b>投資業務所得現金淨額</b>		<b>123,857</b>	199,361
<b>融資業務的現金流量</b>			
提取銀行借貸	35	35,714	184,408
償還銀行借貸	35	(109,917)	(105,000)
已付財務成本	35	(23,658)	(7,504)
作為承租人租賃付款的本金部分	35	(508,696)	(419,103)
作為承租人租賃付款的利息部分	35	(168,496)	(222,575)
<b>融資業務所用現金淨額</b>		<b>(775,053)</b>	(569,774)
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>		<b>(48,222)</b>	(207,850)
年初現金及現金等值物		619,595	840,752
匯率變動的影響		(47,046)	(13,307)
<b>年終現金及現金等值物</b>	24	<b>524,327</b>	619,595

第89至155頁的附註為該等綜合財務報表的組成部分。

## 1 一般資料

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

本公司及附屬公司(統稱「本集團」)於中國內地從事百貨及物業投資業務。

本公司股份於2007年7月12日於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有列明外，該等綜合財務報表以港元列值。該等綜合財務報表於2023年9月28日經董事會批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

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

### 2.1 編製基準

截至2023年6月30日止年度的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈所有適用的香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按照歷史成本常規法編製，並就按公平值列賬之投資物業及按公平值計入損益之金融資產的重估作出修訂。

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

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

於2023年6月30日，本集團流動負債淨額約2,867,240,000港元，乃包括短期銀行借貸約699,495,000港元及其最終控股公司新世界發展有限公司(「新世界發展」)提供的股東貸款713,000,000港元。

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

本集團之新世界發展提供的股東貸款將於2023年6月30日起的未來12個月內到期。新世界發展已確認有意在股東貸款到期後再續期12個月。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

此外，年內，本集團已成功將其短期銀行借貸再續期12個月，並將於2023年6月30日起的未來12個月內到期。於2023年6月30日，計入流動負債中的短期銀行借貸約699,495,000港元由新世界發展提供擔保。鑒於本集團短期銀行借貸成功續期的往績記錄及新世界發展提供的持續擔保，本公司董事相信其短期銀行借貸可於到期時續期。

除上述短期銀行借貸外，自2023年6月30日以後，本集團已獲得人民幣320,000,000元(相等於約345,946,000港元)作為營運資金用途的已承諾銀行貸款額度，期限為一年。

本公司董事認為，經計及本集團營運所產生的預期現金流量；銀行貸款額度的可用性和股東貸款在需要時成功續期，本集團將有足夠的資源在可預見的未來繼續經營及在自2023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，本公司董事認為以持續經營為基準編製該等綜合財務報表是合適的。

#### (a) 採納準則的修訂及經修訂會計指引

於本年度，本集團已採納下列須於截至2023年6月30日止財政年度強制生效的準則的修訂及經修訂會計指引：

香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第3號的修訂	參考概念框架
香港財務報告準則的修訂	2018-2020年週期對香港財務報告準則的年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計法

採納以上準則的修訂及經修訂會計指引並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋強制於2023年7月1日或之後開始的會計期間或較後期間生效，惟本集團並未提前採納：

香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號的修訂	保險合約
香港會計準則第1號的修訂	流動或非流動負債分類
香港會計準則第1號的修訂	具合約條款之非流動負債
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號的修訂	會計政策披露
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號的修訂	供應商融資安排
香港會計準則第8號的修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	國際租稅變革 – 支柱二規則範本
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港會計準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
香港詮釋第5號(2020)	財務報告表之呈報 – 借款人對包含可隨時要求償還條款 之定期貸款之分類

本集團已開始評估該等新訂準則、準則的修訂及詮釋的影響，其中若干修訂可能導致綜合財務報表中會計政策的變化、披露的變化和若干項目的重新計量。

在2022年7月1日之前，本集團確認專櫃及租戶償還與若干經營費用相關的服務收入，並以淨額基準抵銷本集團的其他經營開支及僱員福利開支。於截至2023年6月30日止年度，本集團重新審視與專櫃及租戶的安排，並認為本集團是自彼等收取的服務收入之主要責任人，因此應將之按毛額計入為其他收入。比較數字已作出調整及重分類，以符合本年度的呈報。調整對截至2022年6月30日止年度的虧損及於2022年6月30日的資產負債表狀況並無淨影響。調整的性質及金額概述如下：

來自專櫃及租戶的若干服務收入金額281,817,000港元，截至2022年6月30日止年度於「其他經營開支，淨額」及「僱員福利開支」內確認，現重分類為「其他收入」。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

對截至2022年6月30日止年度之綜合收益表的影響呈列如下：

	截至2022年 6月30日止年度 千港元
其他收入增加	281,817
其他經營開支，淨額增加	258,307
僱員福利開支增加	23,510

### 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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### (i) 綜合(續)

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。

非控股權益為並非由母公司直接或間接應佔附屬公司的權益。

#### (ii) 獨立財務報表

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

### 2.3 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。一間聯營公司權益以權益會計法入賬。根據權益法，權益初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的利潤或虧損。

本集團應佔收購後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後其他全面收益的變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。當本集團應佔一間聯營公司的虧損相等於或超過其在聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。長期應收款項的減值請參閱附註2.10。

本集團與其聯營公司之間的上游和下游交易的利潤和虧損，在本集團的綜合財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。就權益會計而言，聯營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。

### 2.4 分部報告

經營分部按與提供予主要經營決策者的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評定經營分部的表現，並已被認定為作出策略決定的本公司執行董事。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.5 物業、廠房及設備

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

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

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

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

資產的剩餘價值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

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

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.8)。

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.6 投資物業

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

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

### 2.7 無形資產

#### 商譽

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

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

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

### 2.8 於附屬公司的投資、一間聯營公司權益及非金融資產減值

沒有確定使用年期的無形資產(例如商譽)或未可供使用者毋須作攤銷，並每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時則須就資產減值進行檢討。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則隨即將資產賬面值撇減至可收回金額。於綜合收益表確認減值虧損的金額，相等於資產的賬面值高於其可收回金額。可收回金額以資產的公平值減出售成本及使用價值兩者的較高者為準。就評估減值而言，具有可單獨識別現金流量的資產被分組為最低級別。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告期末就減值可能撥回進行檢討。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.8 於附屬公司的投資、一間聯營公司權益及非金融資產減值(續)

倘股息超出宣派股息期間內附屬公司或一間聯營公司的全面收益總額，或倘個別財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表中被投資方資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須於自該等投資收取股息時就於附屬公司的投資或一間聯營公司權益進行減值測試。

### 2.9 投資及其他金融資產

#### (a) 分類

##### 債務工具

香港財務報告準則第9號將債務工具投資劃分為三個金融資產類別：

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

有關分類取決於實體管理債務工具的業務模式及債務工具的合約現金流量特徵。

本集團僅於以下條件同時達成時方會將其金融資產分類為按攤銷成本：

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

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

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 投資及其他金融資產(續)

#### (a) 分類(續)

##### 債務工具(續)

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

##### 權益工具

權益工具投資按公平值計量。倘權益工具為交易而持有則按公平值計入損益計量。

#### (b) 計量

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

##### 按攤銷成本計量之金融資產

資產為收取合約現金流量而持有，而該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。其後按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的金融資產的收益或虧損於資產終止確認或減值時於綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入以實際利率法計入財務收入。

##### 按公平值計入損益

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

### 2.10 金融資產減值

本集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險有否大幅上升。附註3.1(b)詳述本集團如何釐定信貸風險有否大幅上升。

就被視為具有低信貸風險並按攤銷成本計量的金融資產而言，假設其信貸風險並無出現大幅上升。因此，減值撥備以一般的預期信貸虧損模式為12個月的預期虧損而釐定。

僅就應收賬款而言，本集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備。管理層認為，應收賬款並無大幅融資的情況。因此，年內確認的減值撥備等同整個存續期的預期虧損。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 應收賬款及其他應收款項

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

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

### 2.12 存貨

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

### 2.13 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。

### 2.14 股本

普通股乃分類為權益。

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

### 2.15 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。

### 2.16 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 主要會計政策概要(續)

### 2.17 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。

### 2.18 當期及遞延所得稅

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

#### (i) 當期所得稅

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

#### (ii) 遞延所得稅

##### 內在差異

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

遞延所得稅資產的確認只限於可能有足夠未來應課稅溢利以抵銷可動用之暫時差額。

##### 外在差異

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.18 當期及遞延所得稅(續)

#### (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。

### 2.19 僱員福利

#### (i) 僱員休假權利

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

#### (ii) 退休金責任

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

本集團亦向中國內地市政府設立的僱員退休計劃供款。市政府承諾承擔本集團現時及日後所有退休僱員的退休福利義務。向此等計劃作出的供款會於產生時在綜合收益表扣除。

#### (iii) 花紅計劃

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

#### (iv) 以股份為基礎的支付

透過授予購股權而獲得的僱員服務，其公平值確認為開支。在歸屬期內列作為開支的總金額，乃參考於授予日已授予的購股權的公平值釐定，惟不包括任何非市場歸屬條件的影響。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予行使購股權數目的估計，在綜合收益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

當購股權失效時，在僱員股份報酬儲備中已確認的相應金額需轉入保留盈利。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.19 僱員福利(續)

#### (iv) 以股份為基礎的支付(續)

以本公司之購股權授予附屬公司之僱員被視作為股本注資。獲得的僱員服務之公平值參考授予日之公平值計值，於歸屬期間確認為增加對該附屬公司的投資，及相應於母公司之權益中反映。

#### (v) 離職福利

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

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

### 2.20 撥備、或然負債及或然資產

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

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

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

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

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

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.21 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。

專櫃銷售的佣金收入於相關百貨店出售貨品時確認。

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。

其他收入在提供服務予供應商、專櫃及租戶時確認。

租金收入按租賃協議年期以直線計提基準確認。

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。

預先收取與尚未交付的銷售貨品有關的款項於綜合財務狀況表內合約負債遞延。收益於貨品交付予客戶時確認。根據本集團過往沒收顧客預付儲值卡的經驗，於預付儲值卡到期後，相應的預收款項一般確認為收入。

## 2 主要會計政策概要 (續)

### 2.21 收益及收入確認 (續)

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

### 2.22 政府補助金

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

### 2.23 外幣換算

#### (i) 功能和呈報貨幣

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

#### (ii) 交易及結餘

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

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

#### (iii) 集團公司

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

- (a) 每份呈報的財務狀況表內的資產及負債按報告期末的收市匯率換算；
- (b) 每份收益表內的收入及開支按平均匯率換算（除非此平均匯率並非交易當日匯率累積影響的合理約數，於此情況下則收入及開支於交易日換算）；及

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.23 外幣換算(續)

#### (iii) 集團公司(續)

- (c) 所有由此產生的貨幣匯兌差額於其他全面收益內確認。

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

### 2.24 租賃

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

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

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

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

使用權資產按成本計量包括以下各項：

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.24 租賃(續)

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

倘在下列情況，則本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

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

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

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，若干分租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。

### 2.25 股息分派

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

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

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

##### (a) 外匯風險

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

於2023年6月30日，倘港元及美元兌人民幣的匯率升值／貶值5%（2022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74,715,000港元（2022年：71,536,000港元），主要由於換算功能貨幣為人民幣的本集團實體以港元及美元計值的按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘、其他應收及應付款項、借貸及集團公司結餘產生的外匯差額所致。

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

##### (b) 信貸風險

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

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

- 外部信貸評級（如有）
- 業務、財務和經濟狀況實際或預期發生重大不利變化預期導致交易方的償還債務的能力產生重大變化
- 交易方的經營業績實際或預期發生重大變化
- 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。

存放在有知名或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，由於其最少有一家主要機構的投資信貸評級。在12個月的預期信貸虧損評估中，並無作出減值撥備。

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

就按金及其他應收款項而言，結餘主要包括租金按金及可收回其他稅項。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。可自中國政府稅務機關收回的其他稅項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。

就以由發卡機構保證的信用卡／扣賬卡或通過主要電子付款結算的零售銷售有關之應收賬款而言，根據整個存續期預期信貸虧損評估並無作出重大減值準備撥備。管理層認為，發卡機構及金融機構並無違約歷史，且亦計及本集團對可能影響債務人償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。年內，並無單一客戶佔本集團收益總額超過3%(2022年：3%)。

就租金收入有關的應收融資租賃及應收賬款而言，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。本集團計量整個存續期內的預期信貸虧損根據租戶尚未償還結餘經由租戶存放於本集團的按金及由租戶遭法庭凍結以供沒收的資產抵銷，以及經調整過往信貸虧損經驗以反映本集團對可能影響租戶償付應收款項能力的現時及預測經濟狀況的看法。

估值技術或重大假設年內概無重大變動。

### 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2023年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產約2,867,240,000港元(2022年：2,816,409,000港元)。本集團將繼續監察本集團流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠現金，應付業務需要以及到期負債及承擔。

下表對根據報告期末至合約到期日的剩餘期間劃分本集團的金融負債至相關到期組別作出分析。在表內所披露金額均為未貼現的合約現金流量。

	賬面值 千港元	未貼現的 合約現金 流量總額 千港元	一年內或 按 要求 千港元	一年以上 但五年 以內 千港元	五年以上 千港元
於2023年6月30日					
應付賬款	661,426	661,426	661,426	—	—
其他應付款項	879,873	879,873	879,873	—	—
應付同系附屬公司款項	10,404	10,404	10,404	—	—
應付有關連公司款項	47,976	47,976	47,976	—	—
應付最終控股公司款項	81,995	81,995	81,995	—	—
借貸	1,412,495	1,468,478	1,468,478	—	—
租賃負債	3,126,510	4,061,792	657,134	1,823,382	1,581,276

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

	賬面值 千港元	未貼現的	一年內或 按要 求 千港元	一年以上	五年以上 千港元
		合約現金 流量總額 千港元		但五年 以內 千港元	
於2022年6月30日					
應付賬款	580,311	580,311	580,311	-	-
其他應付款項	905,746	905,746	905,746	-	-
應付同系附屬公司款項	4,691	4,691	4,691	-	-
應付有關連公司款項	19,156	19,156	19,156	-	-
應付最終控股公司款項	79,873	79,873	79,873	-	-
借貸	1,489,544	1,507,789	1,507,789	-	-
租賃負債	4,124,940	5,338,422	911,542	2,215,411	2,211,469

##### (d) 利率風險

本集團的利率風險來自借貸。按浮動利率獲取的借貸約1,413,000,000港元(2022年：1,412,285,000港元)使本集團承受現金流量利率風險。本集團的收入及經營現金流量均相當獨立於市場利率的變動。於報告日，管理層預期來自利率變動的影響並不重大。

於2023年6月30日，倘按浮動利率，借貸的利率增加／減少100(2022年：100)基點而所有其他變數保持不變，本集團的年度除所得稅前虧損將增加／減少約14,130,000港元(2022年：14,130,000港元)。釐定敏感度分析時，乃假設利率變動於報告期末已發生。

#### 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。

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

## 3 財務風險管理(續)

### 3.2 資本風險管理(續)

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

經計入借貸、現金及銀行結餘及原到期日為三個月以上的定期存款，本集團於2023年6月30日處於淨負債狀況（於2022年6月30日處於淨負債狀況）。

### 3.3 公平值估計

下表以估值方法分析按公平值列賬之金融工具。不同級別的定義如下：

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

本集團金融工具之賬面值如下：

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

下表呈列本集團以公平值計量的按公平值計入損益之金融資產：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於2023年6月30日 按公平值計入損益之金融資產	-	-	66,494	66,494
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	合計 千港元
於2022年6月30日 按公平值計入損益之金融資產	-	-	78,000	78,000

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計(續)

下表呈列截至2023年6月30日止年度第三級金融工具內按公平值計入損益之金融資產的變動：

	按公平值 計入損益之金 融資產 千港元
於2021年7月1日	-
添置	79,226
匯兌差額	(1,226)
於2022年6月30日	78,000
於2022年7月1日	<b>78,000</b>
公平值虧損	<b>(4,535)</b>
匯兌差額	<b>(6,971)</b>
於2023年6月30日	<b>66,494</b>

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：

- 應收融資租賃
- 應收賬款
- 按金及其他應收款項
- 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
- 租賃負債

### 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) 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2.8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15(c)。

#### (b) 投資物業的估值

每項投資物業的公平值於每個報告期末由獨立專業估值師按其市場價值個別評估。估值師依賴收入法。此等方法採用未來業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業的公平值反映(其中包括)來自現有租賃及按現時市場情況假設未來租賃的租金收入。公平值亦反映，按類以基準，可預期與物業有關的任何現金流出。有關詳情載於附註16。

#### (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2.8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17。

#### (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20。

#### 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21及31。

##### (f) 遞延所得稅資產的確認

在中國的附屬公司未動用稅項虧損確認的遞延所得稅資產及其他可扣減暫時差額，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28。

##### (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

	2023年 千港元	2022年 千港元
專櫃銷售佣金收入	479,918	665,362
貨品銷售 – 自營銷售	402,350	501,160
客戶合約收益	882,268	1,166,522
租金收入	583,840	745,607
作為出租人的融資租賃利息收入	17,625	22,428
	<b>1,483,733</b>	1,934,557

專櫃銷售收入分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
專櫃銷售所得款項	3,618,718	4,654,718
專櫃銷售佣金收入	479,918	665,362

主要經營決策者已被認定為本公司之執行董事。主要經營決策者檢討本集團的內部報告，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其收益和經營業績來評估經營分部的表現。分部經營業績的計量不包括其他收益／(虧損)，淨額、投資物業公平值變動及未分配企業開支淨額的影響。此外，財務成本淨額及應佔一間聯營公司業績並未分配至分部。分部資產的計量不包括一間聯營公司權益、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2023年6月30日止年度			
分部收益	1,280,535	203,198	1,483,733
分部經營業績	(18,724)	77,690	58,966
其他收益，淨額	38,893	2,055	40,948
投資物業公平值變動	-	(22,527)	(22,527)
未分配企業開支，淨額			(156,782)
經營虧損			(79,395)
財務收入			22,983
財務成本			(226,155)
財務成本，淨額			(203,172)
除所得稅前虧損			(282,567)
所得稅支出			(38,285)
年度虧損			(320,852)

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2022年6月30日止年度			
分部收益	1,663,910	270,647	1,934,557
分部經營業績	(57,892)	134,267	76,375
其他虧損，淨額	(90,141)	(14,424)	(104,565)
投資物業公平值變動	-	(107,504)	(107,504)
未分配企業開支，淨額			(63,901)
經營虧損			(199,595)
財務收入			33,170
財務成本			(240,124)
財務成本，淨額			(206,954)
除所得稅前虧損			(406,549)
所得稅支出			(76,832)
年度虧損			(483,381)

## 5 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業投資業務 千港元	綜合 千港元
於2023年6月30日			
分部資產	5,314,558	5,318,286	10,632,844
遞延所得稅資產	85,694	497	86,191
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			5,528
其他			66,753
總資產			10,791,316
截至2023年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註(i))	107,947	6,068	114,015
折舊	381,327	1,329	382,656
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	3,769	-	3,769
應收賬款及其他應收款項(虧損準備撥回)/虧損準備	(17,576)	7,634	(9,942)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii))	(55,826)	-	(55,826)
終止確認使用權資產收益，淨額	(1,894)	-	(1,894)
應收融資租賃之虧損準備、終止確認及租賃修訂 虧損/(收益)，淨額	12,883	(2,052)	10,831

## 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2022年6月30日			
分部資產	6,451,068	5,871,402	12,322,470
遞延所得稅資產	92,078	–	92,078
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			20,608
其他			78,246
總資產			12,513,402
截至2022年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註(i))	111,977	7,235	119,212
折舊	503,746	2,923	506,669
商譽減值虧損	212,410	7,940	220,350
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	78,576	–	78,576
應收賬款、按金及其他應收款項虧損準備	50,092	27,667	77,759
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii))	(201,376)	–	(201,376)
終止確認使用權資產收益，淨額	(46,237)	(2,336)	(48,573)
應收融資租賃之虧損準備、終止確認及租賃修訂 虧損，淨額	44,864	8,812	53,676

附註：

- (i) 非流動資產添置指金融工具、一間聯營公司權益及遞延所得稅資產除外之非流動資產的添置。
- (ii) 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額乃因若干百貨店縮減規模及關閉所致。

## 6 其他收入

	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
來自供應商、專櫃及租戶的收入		
– 行政及管理費	186,637	232,330
– 信用卡手續費	37,442	49,436
– 宣傳及相關費用	24,184	23,742
政府補助金	8,601	12,525
雜項	35,072	24,122
	<b>291,936</b>	342,155

## 7 其他收益／(虧損)，淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
註銷附屬公司收益／(虧損)	660	(1,724)
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損，淨額	(4,535)	–
商譽減值虧損(附註(i) & 17)	–	(220,350)
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註(i) & 15)	(3,769)	(78,576)
一間聯營公司權益減值虧損	–	(297)
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損	–	(5,865)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii))	55,826	201,376
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	(2,832)	(8,229)
終止確認使用權資產收益，淨額(附註(iii))	1,894	48,573
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	(9,877)	(39,505)
應收融資租賃之虧損準備及租賃修訂虧損，淨額	(954)	(14,171)
租金寬減(附註(iv))	–	14,203
	<b>36,413</b>	(104,565)

附註：

- (i) 反映管理層基於最近市場環境、2019冠狀病毒病疫情帶來的影響及管理層對業務前景之評估的最新計劃，對主要兩家百貨店(2022年：六家百貨店)作出的減值撥備。
- (ii) 終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額乃因若干百貨店縮減規模及關閉所致。
- (iii) 終止確認使用權資產收益，淨額，由分租予租戶開始時被確認，並按應收融資租賃入賬。
- (iv) 租金寬減指直接與2019冠狀病毒病相關的租賃付款減少。本集團已對所有符合香港財務報告準則第16號的修訂之租金寬減應用可行權宜方法。

## 8 其他經營開支，淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
物業管理及相關費用	135,879	164,752
電費及水費	85,374	76,223
銷售、宣傳、廣告及相關費用	41,820	52,606
核數師酬金		
– 審核服務	3,900	3,766
– 非審核服務	975	994
匯兌虧損淨額	129,168	34,050
其他稅項支出	99,599	129,724
應收賬款(虧損準備撥回)/虧損準備	(4,265)	48,463
其他應收款項(虧損準備撥回)/虧損準備	(5,677)	23,431
賠償開支(附註)	63,839	74,394
其他	64,388	71,175
	<b>615,000</b>	679,578

附註：

賠償開支指對與若干終止營運百貨店有關的受影響各方之賠償款。

## 9 財務成本，淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
銀行存款利息收入	(22,983)	(33,170)
銀行貸款利息開支	28,207	8,644
股東貸款利息開支	29,452	8,905
租賃負債利息開支	168,496	222,575
	<b>226,155</b>	240,124
	<b>203,172</b>	206,954

## 10 僱員福利開支

	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
工資、薪金及其他福利	361,430	441,501
退休福利成本 – 界定供款計劃	47,262	45,247
	<b>408,692</b>	486,748

僱員福利開支包括董事酬金(附註11)。

## 11 董事福利及利益

### (a) 董事酬金

截至2023年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	作為管理層(附註(ii))			合計 千港元
	作為董事 (附註(i)) 千港元	基本薪金、 住房津貼、 其他津貼及 其他實物福利 千港元	退休福利 成本 – 界定 供款計劃 千港元	
<i>非執行董事</i>				
鄭志剛博士	100	–	–	100
趙慧嫻女士	100	–	–	100
<i>執行董事</i>				
張輝熱先生(附註(iii))	150	9,515	876	10,541
謝惠芳女士(附註(iv))	150	5,421	32	5,603
<i>獨立非執行董事</i>				
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(附註(v))	33	–	–	33
	<b>1,333</b>	<b>14,936</b>	<b>908</b>	<b>17,177</b>

11 董事福利及利益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至2022年6月30日止年度各董事的酬金如下：

董事姓名	作為董事 (附註(i)) 千港元	作為管理層(附註(ii))		合計 千港元
		基本薪金、 住房津貼、 其他津貼及 其他實物福利 千港元	退休福利 成本-界定 供款計劃 千港元	
<b>非執行董事</b>				
鄭志剛博士	100	-	-	100
趙慧嫻女士	100	-	-	100
<b>執行董事</b>				
張輝熱先生(附註(iii))	150	9,512	876	10,538
謝惠芳女士(附註(iv))	150	5,764	32	5,946
<b>獨立非執行董事</b>				
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
	1,300	15,276	908	17,484

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)事務有關連的情況下提供的其他服務而支付予董事或董事可就該等服務而應收的薪酬，包括基本薪金、退休福利計劃的僱主供款及其他津貼。
- (iii) 張輝熱先生自2023年7月1日起辭任聯席首席執行官，並留任為執行董事。
- (iv) 謝惠芳女士自2023年7月1日起調任為首席執行官，並留任為執行董事。
- (v) 何沛恩女士自2023年5月1日起獲委任為獨立非執行董事。
- (vi) 截至2023年及2022年6月30日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 11 董事福利及利益 (續)

### (b) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

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

### (c) 五位最高酬金人士

截至2023年6月30日止年度，本集團內五位最高酬金的個別人士包括兩位董事 (2022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 (2022年：三位) 個別人士的酬金如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	5,762	6,100
酌情花紅	751	1,053
退休福利成本 – 界定供款計劃	117	112
	<b>6,630</b>	7,265

酬金範圍如下：

	人數	
	2023年	2022年
酬金範圍		
2,000,001 港元–2,500,000 港元	3	2
2,500,001 港元–3,000,000 港元	–	1
	<b>3</b>	3

## 12 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2023年 千港元	2022年 千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	33,993	66,261
– 過往年度撥備不足／(超額撥備)	544	(40)
遞延所得稅(附註28)		
– 其他暫時差額	3,748	10,611
	<b>38,285</b>	76,832

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現行稅率計提稅項撥備。本集團於截至2023年及2022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。

本公司在中國內地附屬公司須按25%的稅率(2022年：25%)繳納企業所得稅。

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
除所得稅前虧損	(282,567)	(406,549)
按適用稅率計算的稅項	(70,642)	(101,637)
不可扣稅的開支	66,491	139,761
毋須課稅的收入	(15,078)	(50,474)
使用早前未確認稅項虧損及其他暫時差額	(2,869)	(6,353)
撥回早前確認稅項虧損及其他暫時差額，淨額	–	18,822
未確認稅項虧損及其他暫時差額	59,839	76,753
過往年度撥備不足／(超額撥備)	544	(40)
所得稅支出	<b>38,285</b>	76,832

	2023年	2022年
國內適用稅率	25%	25%

## 13 股息

董事決議不建議派發截至2023年6月30日止年度之末期股息(2022年：無)。

## 14 每股虧損

### (a) 基本

每股基本虧損以本公司股東應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2023年	2022年
本公司股東應佔虧損(千港元)	<b>(320,852)</b>	(483,381)
已發行普通股加權平均數(以千股計)	<b>1,686,145</b>	1,686,145
每股基本虧損(每股港元)	<b>(0.19)</b>	(0.29)

### (b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2023年及2022年6月30日止年度每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

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

## 15(a) 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 千港元	廠房及 機器 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬及 裝置 千港元	辦公室 設備 千港元	電腦 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
<b>成本</b>									
於2021年7月1日	672,679	65,960	7,510	2,318,772	24,488	12,037	232,304	22,350	3,356,100
匯兌差額	(14,971)	(1,763)	(465)	(55,617)	(652)	(468)	(7,079)	(523)	(81,538)
添置	-	909	-	93,015	1,455	215	8,177	159	103,930
出售	-	(9,983)	(553)	(490,812)	(1,135)	(1,861)	(47,523)	-	(551,867)
重新分類	-	-	-	273	-	-	-	(273)	-
轉撥至投資物業	(31,646)	-	-	(128,553)	-	-	-	-	(160,199)
於2022年6月30日	626,062	55,123	6,492	1,737,078	24,156	9,923	185,879	21,713	2,666,426
<b>累計折舊及減值</b>									
於2021年7月1日	133,452	64,361	6,446	2,039,350	22,543	11,386	208,963	-	2,486,501
匯兌差額	(3,133)	(1,731)	(446)	(50,983)	(595)	(455)	(6,600)	-	(63,943)
年內折舊	19,037	817	236	73,411	861	237	10,059	-	104,658
出售時撥回	-	(9,921)	(553)	(482,964)	(1,122)	(1,779)	(46,895)	-	(543,234)
減值	-	241	-	3,156	177	5	296	-	3,875
轉撥至投資物業	(19,318)	-	-	(71,134)	-	-	-	-	(90,452)
於2022年6月30日	130,038	53,767	5,683	1,510,836	21,864	9,394	165,823	-	1,897,405
<b>賬面淨值</b>									
於2022年6月30日	496,024	1,356	809	226,242	2,292	529	20,056	21,713	769,021

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

	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2021年7月1日	780,715	3,238,427	4,019,142
添置	-	8,007	8,007
租賃修訂	-	(39,276)	(39,276)
終止確認	-	(301,085)	(301,085)
折舊	(27,321)	(374,690)	(402,011)
轉撥自應收融資租賃	-	51,108	51,108
轉撥至投資物業	(21,334)	(134,412)	(155,746)
年內減值	-	(74,701)	(74,701)
匯兌差額	(17,053)	(52,790)	(69,843)
於2022年6月30日	715,007	2,320,588	3,035,595

### 15(b) 使用權資產 (續)

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

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

在不計入租賃負債中可變動租賃付款相關的開支為74,293,000港元(2022年：97,874,000港元)。

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

租賃總現金流出為755,218,000港元(2022年：762,089,000港元)。

### 15(c) 物業、廠房及設備及使用權資產減值測試

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

物業、廠房及設備及使用權資產的可收回金額按以下釐定：

- (i) 通過以租賃期的財務估算及平均稅前貼現率16.9%(2022年：20.8%)或相等於稅後貼現率12.4%(2022年：12.4%)為基礎之現金流量預測；或
- (ii) 參考於2023年6月30日由獨立專業估值師對相應物業的估值。

採用貼現現金流量模式的減值評估中採用的主要假設是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的年度總收入增長率、毛利率、長期增長率及貼現率。

### 15(c) 物業、廠房及設備及使用權資產減值測試(續)

於2023年及2022年6月30日，減值評估中採用的主要假設(參考現金產生單位相關物業的獨立估值)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金／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。

於截至2023年6月30日止年度，確認減值虧損約3,769,000港元(2022年：78,576,000港元)。物業、廠房及設備及使用權資產進行了減值撥備，以反映管理層基於最近市場環境、2019冠狀病毒病疫情帶來的影響及管理層對業務前景之評估的百貨店最新計劃。年度確認的減值虧損乃是現金產生單位的物業、廠房及設備及使用權資產的賬面金額與其估計可收回金額之間的差額。

倘年度總收入較管理層作出的當期估計低15%(2022年：15%)，年度除所得稅前虧損將增加約48,700,000港元(2022年：56,816,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2022年：1%)，年度除所得稅前虧損將增加約2,479,000港元(2022年：16,124,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2022年：0.5%)，對綜合財務報表並無重大不利影響(2022年：相同)。

倘相應物業的價值減少1%(2022年：3%)而所有其他變數保持不變，對綜合財務報表並無重大不利影響(2022年：相同)。

## 16 投資物業

	2023年 千港元	2022年 千港元
於年初	5,396,060	5,255,795
匯兌差額	(435,956)	(131,006)
添置	5,942	6,068
出售	(17,973)	–
轉撥自物業、廠房及設備	8,656	134,860
轉撥自使用權資產	11,426	237,847
重新分類至應收融資租賃	(21,640)	–
於綜合收益表扣除的公平值變動	(22,527)	(107,504)
於年終	4,923,988	5,396,060

## 16 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於轉撥日期的賬面淨值：		
– 物業、廠房及設備(附註15(a))	5,876	69,747
– 使用權資產(附註15(b))	6,397	155,746
於其他全面收益確認的重估收益	7,809	147,214
	<b>20,082</b>	372,707
代表轉撥自以下項目的投資物業公平值：		
– 物業、廠房及設備	8,656	134,860
– 使用權資產	11,426	237,847
	<b>20,082</b>	372,707

就投資物業於綜合收益表確認的金額如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
租金收入	203,198	270,647
產生租金收入的物業直接經營開支	(123,453)	(150,804)
	<b>79,745</b>	119,843

### 本集團的估值流程

投資物業於2023年6月30日及2022年6月30日由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值。投資物業的公平值乃根據(其中包括)可比較的市場交易、來自現有租賃的租金收入及按現時市場情況推算來自未來租賃的租金收入而釐定。

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

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；
- 評估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。

## 16 投資物業(續)

### 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金／買賣交易的分析及估值師對現時投資者的要求或期望的詮釋。於估值採用的現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業的近期租賃的看法。

有關採用重大不可觀察輸入值的公平值計量資料：

於2023年6月30日

估值技術	重大不可觀察輸入值的範圍	
收入方法	現行市場租金 每天每平方米3.8港元至14.8港元	資本化比率 5.0%至7.0%

於2022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 每天每平方米4.3港元至16.6港元	資本化比率 5.0%至7.0%

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

於2023年6月30日，倘投資物業的市值增加／減少1% (2022年：5%) 而所有其他變數保持不變，本集團投資物業的賬面值將增加／減少約49,240,000港元 (2022年：269,803,000港元)。

## 17 無形資產

	商譽 千港元
成本	
於2022年7月1日	2,206,723
匯兌差額	(178,923)
於2023年6月30日	2,027,800
累計減值	
於2022年7月1日	1,099,505
匯兌差額	(89,148)
於2023年6月30日	1,010,357
賬面淨值	
於2023年6月30日	1,017,443
成本	
於2021年7月1日	2,259,897
匯兌差額	(53,174)
於2022年6月30日	2,206,723
累計減值	
於2021年7月1日	906,446
匯兌差額	(27,291)
減值	220,350
於2022年6月30日	1,099,505
賬面淨值	
於2022年6月30日	1,107,218

### 商譽減值測試

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
上海五角場店	419,674	456,704
上海陝西路店	231,731	252,179
北京崇文店	224,342	244,137
重慶店	67,628	73,595
上海浦建店	53,537	58,260

### 17 無形資產 (續)

於2023年6月30日，商譽分配至百貨業務的現金產生單位及物業投資業務的現金產生單位分別約為785,712,000港元(2022年：855,039,000港元)及約為231,731,000港元(2022年：252,179,000港元)。為進行減值測試，各個現金產生單位的可收回金額乃根據公平值減出售成本及使用價值計算的較高者而釐定。百貨業務的現金產生單位及物業投資業務的現金產生單位的可收回金額乃分別採用貼現現金流量預測及相應物業的公平值計量。

現金流量預測是基於五年期的財務估算及稅後貼現率。五年期以後的現金流量按估計增長率來推算(如適用)。

於2023年及2022年6月30日，減值評估中採用的主要假設(參考現金產生單位相關物業的獨立估值)是資本化比率、現行市場租金及估計出售交易成本。估值採納的資本化比率來自租金／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2023年6月30日止年度，於現金流量預測採用的主要假設(如適用)，即平均年度總收入增長率均為11.1%(2022年：12.6%)，平均毛利率介乎13%至15%(2022年：13%至16%)，乃經考慮各個現金產生單位有關業務的內外因素後釐定；長期增長率為3%(2022年：3%)乃符合業務預期及貼現率為12.4%(2022年：12.4%)乃稅後及反映對相關業務有關的特有風險。

倘年度總收入較管理層作出的當期估計低15%(2022年：15%)，年度除所得稅前虧損將增加約413,053,000港元(2022年：496,714,000港元)。

倘毛利率較管理層作出的當期估計低1%(2022年：1%)，年度除所得稅前虧損將增加約64,586,000港元(2022年：109,562,000港元)。

倘貼現率較管理層作出的當期估計高0.5%(2022年：0.5%)，年度除所得稅前虧損將增加約47,339,000港元(2022年：67,253,000港元)。

倘商譽分配至物業投資業務的現金產生單位的相應物業公平值減少1%(2022年：1%)而所有其他變數保持不變，對綜合財務報表並無重大不利影響(2022年：相同)。

於截至2023年6月30日止年度，沒有確認商譽減值虧損。

## 17 無形資產(續)

於截至2022年6月30日止年度，確認減值虧損約220,350,000港元。截至2022年6月30日止年度，經考慮其現時表現、管理層對最近市場環境、2019冠狀病毒病疫情帶來的影響及管理層對業務前景之評估的最新計劃，對分配至百貨業務的三個現金產生單位(上海五角場店，燕郊店及北京利瑩店)及分配至物業投資業務的一個現金產生單位(上海天山路店)進行了商譽減值撥備。該等百貨業務的現金產生單位的估計可收回金額即其公平值減出售成本約為1,538,299,000港元。公平值估計歸入公平值架構內的第三級。平均稅前貼現率為7.7%。該物業投資業務的現金產生單位的估計可收回金額即其公平值減出售成本約為1,718,612,000港元。估值乃來自採用收入方法。估值採用資本化比率為5%及估值採用的現行市場租金範圍為每天每平方米12.4港元至12.9港元。

截至2022年6月30日止年度確認的減值虧損乃是包括商譽的現金產生單位的賬面金額與其估計可收回金額之間的差額。

## 18 一間聯營公司權益

	2023年 千港元	2022年 千港元
本集團應佔資產淨值，非上市	-	-

概無聯營公司對本集團而言屬個別重大。本集團應佔一間聯營公司的業績如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
截至6月30日止年度 年度虧損	-	-

## 18 一間聯營公司權益 (續)

本集團應佔一間聯營公司的收益、業績、資產及負債如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
收益	-	-
年度虧損	-	-
非流動資產	49	53
流動資產	443	482
流動負債	(226)	(246)
資產淨值	266	289
	2023年 千港元	2022年 千港元
一間聯營公司權益的減值	(266)	(289)

聯營公司詳情如下：

名稱	成立地點	主要業務	註冊資本	應佔權益(%)	
				2023年	2022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

## 19 預付款項、按金及其他應收款項

	2023年 千港元	2022年 千港元
預付租金及租金按金	132,646	157,791
其他可收回稅項	55,729	65,335
預付開支	24,916	26,256
其他	93,471	138,755
	306,762	388,137
減：非流動預付款項、按金及其他應收款項	(163,814)	(196,947)
流動預付款項、按金及其他應收款項	142,948	191,190

結餘主要以人民幣計值。

預付開支包括與同系附屬公司及有關連公司之保險開支分別約為40,000港元及95,000港元(2022年：分別為37,000港元及83,000港元)。

## 20 存貨

	2023年 千港元	2022年 千港元
製成品	79,045	94,606

存貨成本確認為支出，並計入「購買存貨及存貨變動，淨額」，款項約372,500,000港元（2022年：464,456,000港元），其中包括存貨撇減撥回，淨額約304,000港元（2022年：存貨撇減，淨額約649,000港元）。

## 21 應收賬款

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收賬款	27,549	88,480
減：虧損準備	(6,799)	(53,619)
應收賬款，淨額	20,750	34,861

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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
為期		
0-30天	15,012	32,413
31-60天	477	1,254
61-90天	64	30
90天以上	5,197	1,164
	20,750	34,861

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。

### 21 應收賬款 (續)

本集團應收賬款虧損準備的變動如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於年初	53,619	8,619
匯兌差額	(2,404)	(1,459)
年內(撥回)/撥備金額	(4,265)	48,463
年內撇銷金額	(40,151)	(2,004)
於年終	6,799	53,619

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。

### 22 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2023年及2022年6月30日，同系附屬公司及有關連公司款項的結餘為無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值。

於2023年6月30日，最終控股公司款項的結餘包括金額2,000,000港元(2022年：零)為無抵押、免息、須按要求償還及以港元計值及金額79,995,000港元(2022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」)(一名董事的聯繫人)控制的公司的成員公司。

### 23 原到期日為三個月以上的定期存款

原到期日為三個月以上的定期存款按人民幣計值。

原到期日為三個月以上的定期存款的年利率介乎1.65%至3.40%(2022年：0.25%至3.91%)。

## 24 現金及銀行結餘

	2023年 千港元	2022年 千港元
原到期日為三個月以下的定期存款	109,391	234
銀行及手頭現金	414,936	619,361
	<b>524,327</b>	619,595

現金及銀行結餘乃以下列貨幣計值：

	2023年 千港元	2022年 千港元
港元	11,817	31,038
人民幣	512,228	588,224
其他	282	333
	<b>524,327</b>	619,595

原到期日為三個月以下的定期存款的年利率為1.25%至2.10% (2022年：1.35%)。

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

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

## 25 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
每股面值0.1港元的普通股，已發行及繳足： 於2021年7月1日、2022年及2023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2023年6月30日止年度，購股權並未有授出。

26 儲備

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

	本公司股東應佔						
	股份溢價 千港元	物業	資本儲備 千港元	法定儲備	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	合計 千港元
		重估儲備 千港元		(附註)			
於2021年7月1日	1,826,646	260,623	391,588	483,012	173,112	1,164,731	4,299,712
年度虧損	-	-	-	-	-	(483,381)	(483,381)
由物業、廠房及設備及使用權 資產重列為投資物業之物業 重估，已扣除稅項	-	110,411	-	-	-	-	110,411
匯兌差額	-	-	-	-	(92,101)	-	(92,101)
轉撥至法定儲備	-	-	-	55,252	-	(55,252)	-
於2022年6月30日	1,826,646	371,034	391,588	538,264	81,011	626,098	3,834,641

附註：

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

## 27 借貸

	2023年 千港元	2022年 千港元
無抵押銀行貸款	699,495	776,544
股東貸款	713,000	713,000
	<b>1,412,495</b>	1,489,544

於2023年6月30日，來自最終控股公司之股東貸款乃按香港銀行同業拆息加年利率1.1%（2022年：1.1%）計息，為無抵押及須於一年內償還。

借貸的平均實際利率分析如下：

	2023年	2022年
以港元計值之借貸	3.93%	1.24%
以人民幣計值之借貸	-	3.45%

借貸的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2023年 千港元	2022年 千港元
港元	1,412,495	1,412,285
人民幣	-	77,259
	<b>1,412,495</b>	1,489,544

計息借貸的合約重訂價格日或到期日（以較早者為準）如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
六個月內	1,412,495	1,412,285
第七個月至一年內	-	77,259
	<b>1,412,495</b>	1,489,544

於2023年6月30日，銀行貸款約699,495,000港元（2022年：699,285,000港元）由最終控股公司新世界發展提供擔保。

於2023年6月30日，本集團有未提現股東貸款約17,000,000港元（2022年：未提銀行貸款額度及股東貸款合共約786,800,000港元），按固定或浮息利率計息並於一年內到期。

自2023年6月30日以後，本集團已獲得人民幣320,000,000元（相等於約345,946,000港元）作為營運資金用途的已承諾銀行貸款額度，期限為一年。

## 28 遞延所得稅

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
遞延所得稅資產	86,191	92,078
遞延所得稅負債	(896,367)	(967,804)
	<b>(810,176)</b>	(875,726)

遞延所得稅負債淨額賬目的變動如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於年初	(875,726)	(849,584)
匯兌差額	71,250	21,272
於權益直接扣除的稅項	(1,952)	(36,803)
於綜合收益表扣除(附註12)	(3,748)	(10,611)
於年終	<b>(810,176)</b>	(875,726)

當不計及抵銷同一稅務管轄區內的結餘，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	稅項虧損 千港元	應計費用 千港元	稅項折舊 千港元	租賃 千港元	合計 千港元
於2021年7月1日	28,004	10,558	1,348	113,753	153,663
匯兌差額	(954)	(1,596)	(30)	(2,411)	(4,991)
於綜合收益表(扣除)/計入	(7,915)	75	(54)	(9,816)	(17,710)
於2022年6月30日	<b>19,135</b>	<b>9,037</b>	<b>1,264</b>	<b>101,526</b>	<b>130,962</b>
匯兌差額	(1,172)	(4,999)	(55)	(8,331)	(14,557)
於綜合收益表(扣除)/計入	(8,764)	4,037	(1,102)	2,277	(3,552)
於2023年6月30日	<b>9,199</b>	<b>8,075</b>	<b>107</b>	<b>95,472</b>	<b>112,853</b>

## 28 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	其他 千港元	合計 千港元
於2021年7月1日	268,551	620,377	93,163	21,156	1,003,247
匯兌差額	(6,973)	(14,155)	(4,958)	(177)	(26,263)
於權益直接扣除的稅項	-	-	36,803	-	36,803
於綜合收益表扣除／(計入)	12,604	(16,298)	(7,414)	4,009	(7,099)
於2022年6月30日	<b>274,182</b>	<b>589,924</b>	<b>117,594</b>	<b>24,988</b>	<b>1,006,688</b>
匯兌差額	<b>(22,689)</b>	<b>(47,749)</b>	<b>(9,538)</b>	<b>(5,831)</b>	<b>(85,807)</b>
於權益直接扣除的稅項	-	-	1,952	-	1,952
於綜合收益表扣除／(計入)	<b>10,588</b>	<b>(1,881)</b>	<b>(1,879)</b>	<b>(6,632)</b>	<b>196</b>
於2023年6月30日	<b>262,081</b>	<b>540,294</b>	<b>108,129</b>	<b>12,525</b>	<b>923,029</b>

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

於2023年6月30日，由於董事考慮到可以控制撥回相關暫時差額的時間及暫時差額於可預見未來不會撥回，有關在附屬公司的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債合計暫時差額約286,255,000港元(2022年：313,595,000港元)。

遞延所得稅資產乃就結轉的稅項虧損確認，惟以有可能透過日後應課稅利潤變現相關稅務利益為限。本集團並無就累積虧損及可扣除暫時差額約1,219,032,000港元(2022年：1,119,304,000港元)而確認遞延所得稅資產約304,758,000港元(2022年：279,826,000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2023年6月30日，倘估計未來應課稅利潤減少10%(2022年：10%)而所有其他變數保持不變，則於本集團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將不會受到重大不利影響。

29 應付賬款、應計款項及其他應付款項

	2023年 千港元	2022年 千港元
應付賬款	661,426	580,311
應計款項及其他應付款項	1,000,400	1,004,744
	<b>1,661,826</b>	1,585,055

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

	2023年 千港元	2022年 千港元
為期		
0-30天	418,986	395,416
31-60天	135,816	20,265
61-90天	22,562	16,839
90天以上	84,062	147,791
	<b>661,426</b>	580,311

應付賬款包括應付有關連公司款項約41,600,000港元(2022年：41,417,000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70,785,000港元(2022年：41,783,000港元)。

應付賬款、應計款項及其他應付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

	2023年 千港元	2022年 千港元
人民幣	1,583,515	1,529,263
港元	78,311	55,739
美元	-	53
	<b>1,661,826</b>	1,585,055

## 29 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
租金應計及應付的款項	25,046	30,989
專櫃供應商按金	375,457	440,991
應付利息	70,933	41,957
就資本開支應付的款項	36,639	40,088
就員工成本應計及應付的款項	140,763	112,005
增值稅及其他應付稅項	32,697	36,429
應付電費及水費	10,227	11,146
預收款項	87,830	62,568
其他	220,808	228,571
	<b>1,000,400</b>	1,004,744

應付賬款、應計款項及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

## 30 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於年初	4,124,940	5,014,794
添置	1,482	8,007
租賃修訂	(129,818)	(39,276)
終止確認	(57,078)	(328,838)
年內租賃付款額	(677,192)	(641,678)
租賃負債利息開支	168,496	222,575
租金寬減	-	(14,203)
匯兌差額	(304,320)	(96,441)
於年終	<b>3,126,510</b>	4,124,940
其中包括：		
流動租賃負債	625,597	868,768
非流動租賃負債	2,500,913	3,256,172
	<b>3,126,510</b>	4,124,940

租賃負債包括與同系附屬公司及有關連公司之租賃負債約為57,632,000港元(2022年：90,275,000港元)。

### 31 應收融資租賃

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收融資租賃 未擔保剩餘價值	<b>373,530</b> <b>31,000</b>	475,198 30,046
融資租賃投資總額 減：未賺取財務收入	<b>404,530</b> <b>(37,306)</b>	505,244 (55,935)
融資租賃投資淨額 減：累計減值準備	<b>367,224</b> <b>(1,373)</b>	449,309 (11,914)
應收融資租賃－淨額	<b>365,851</b>	437,395
其中包括：		
流動應收融資租賃	<b>75,238</b>	68,673
非流動應收融資租賃	<b>290,613</b>	368,722
	<b>365,851</b>	437,395

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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
融資租賃投資總額		
一年內	<b>91,201</b>	98,991
第二年至五年內	<b>258,653</b>	320,133
第五年後	<b>54,676</b>	86,120
	<b>404,530</b>	505,244

應用於應收融資租賃的實際利率為4.9%（2022年：4.9%）。

### 32 按公平值計入損益之金融資產

	2023年 千港元	2022年 千港元
非上市股票，按公平值計入	<b>66,494</b>	78,000

金融資產以美元計值。

### 33 合約負債

本集團已確認與收益有關的合約負債如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
有關客戶預付款項的合約負債	133,130	181,725
有關顧客忠誠計劃的合約負債	36,543	47,175
	<b>169,673</b>	228,900

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

下表呈列本報告期確認有關結轉合約負債的金額：

	2023年 千港元	2022年 千港元
截至6月30日止年度 計入年初合約負債結餘的已確認金額 – 自營銷售及專櫃銷售所得款項	<b>85,713</b>	62,512

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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於年終		
預期將於一年內得到確認	<b>84,334</b>	90,410
預期將於一年後得到確認	<b>85,339</b>	138,490
	<b>169,673</b>	228,900

## 34 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
已訂約但未撥備	72,670	43,587

### (b) 應收經營租賃款項

本集團根據不可註銷租賃應收取的未來最低租金如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一年內	373,514	525,418
第二年至五年內	508,392	736,166
第五年後	31,143	66,585
	913,049	1,328,169

截至2023年6月30日止年度本集團之或然經營租賃租金收入約30,977,000港元(2022年：29,335,000港元)。

## 35 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：

	銀行借貸 千港元	股東貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	合計 千港元
於2022年7月1日	<b>776,544</b>	<b>713,000</b>	<b>41,957</b>	<b>4,124,940</b>	<b>5,656,441</b>
現金流量變動					
提取銀行借貸	<b>35,714</b>	-	-	-	<b>35,714</b>
償還銀行借貸	<b>(109,917)</b>	-	-	-	<b>(109,917)</b>
支付租賃負債	-	-	-	<b>(677,192)</b>	<b>(677,192)</b>
已付財務成本	<b>(750)</b>	-	<b>(22,908)</b>	-	<b>(23,658)</b>
其他變動	<b>701,591</b>	<b>713,000</b>	<b>19,049</b>	<b>3,447,748</b>	<b>4,881,388</b>
添置	-	-	-	<b>1,482</b>	<b>1,482</b>
匯兌差額	<b>(3,005)</b>	-	<b>(4,866)</b>	<b>(304,320)</b>	<b>(312,191)</b>
利息開支	<b>909</b>	-	<b>56,750</b>	<b>168,496</b>	<b>226,155</b>
租賃修訂及終止確認	-	-	-	<b>(186,896)</b>	<b>(186,896)</b>
於2023年6月30日	<b>699,495</b>	<b>713,000</b>	<b>70,933</b>	<b>3,126,510</b>	<b>4,609,938</b>
	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2021年7月1日	699,275	713,000	32,951	5,014,794	6,460,020
現金流量變動					
提取銀行借貸	184,408	-	-	-	184,408
償還銀行借貸	(105,000)	-	-	-	(105,000)
支付租賃負債	-	-	-	(641,678)	(641,678)
已付財務成本	(1,059)	-	(6,445)	-	(7,504)
其他變動	777,624	713,000	26,506	4,373,116	5,890,246
添置	-	-	-	8,007	8,007
匯兌差額	(2,131)	-	(1,047)	(96,441)	(99,619)
利息開支	1,051	-	16,498	222,575	240,124
租賃修訂、租金寬減及終止 確認	-	-	-	(382,317)	(382,317)
於2022年6月30日	776,544	713,000	41,957	4,124,940	5,656,441

### 36 有關連人士交易

#### (a) 與有關連人士的交易

除於該等綜合財務報表其他部分所披露外，以下為年內本集團於日常業務中進行的主要有關連人士交易概要：

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>同系附屬公司</b>			
租金開支	(i)	<b>(18,646)</b>	(20,861)
樓宇管理開支	(ii)	<b>(6,075)</b>	(9,790)
租賃負債利息開支	(iii)	<b>(89)</b>	(2,110)
保險開支	(iv)	<b>(74)</b>	(67)
其他服務費用開支	(v)	<b>(44)</b>	(204)
租金收入	(viii)	<b>162</b>	–
<b>有關連公司</b>			
專櫃銷售佣金收入	(vi)	<b>35,264</b>	47,798
租金開支	(i)	<b>(50,532)</b>	(77,844)
樓宇管理開支	(ii)	<b>(24,388)</b>	(26,066)
預付購物卡及購物券回佣	(vii)	<b>44</b>	251
租金收入	(viii)	<b>–</b>	99
保險開支	(iv)	<b>(179)</b>	(169)
其他服務費用開支	(v)	<b>(12)</b>	(21)
租賃負債利息開支	(iii)	<b>(3,449)</b>	(8,302)
添置使用權資產	(ix)	<b>–</b>	4,473
顧客忠誠度計劃服務收入	(x)	<b>519</b>	167
顧客忠誠度計劃服務支出	(x)	<b>(5,202)</b>	(337)
購置租賃物業裝修	(xi)	<b>(6,946)</b>	–

附註：

- (i) 租金開支乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業訂立之租賃協議計算及根據香港財務報告準則第16號租賃會計政策之短期租賃及營業額租金列賬。
- (ii) 樓宇管理開支乃根據與新世界發展之附屬公司／合營企業或杜先生控制的公司的成員公司訂立之合約按每月固定金額計算。
- (iii) 與新世界發展之附屬公司／合營企業訂立之租賃協議有關的租賃負債利息開支按相關的增量借款利率計算。
- (iv) 此項乃由新創建集團有限公司的附屬公司或杜先生控制的公司的成員公司所提供的保險服務。
- (v) 此項乃由新世界發展的附屬公司或杜先生控制的公司的成員公司所提供的其他服務。

### 36 有關連人士交易 (續)

#### (a) 與有關連人士的交易 (續)

附註：(續)

- (vi) 收入乃根據與周大福珠寶集團所訂立的專櫃協議計算。佣金主要根據各協議按總銷售價值的預定百分比計算。
- (vii) 此項乃周大福珠寶集團就銷售本集團及周大福珠寶集團共同發出的預付購物卡及購物券提供的回佣。
- (viii) 收入乃根據與新世界發展之附屬公司或由杜先生控制的公司的成員公司訂立的租賃協議計算。
- (ix) 使用權資產的添置乃根據與新世界發展之合營企業簽訂的相關租賃協議計量。
- (x) 此項乃來自新世界發展的一間合營企業的服務收入／支出。
- (xi) 此項乃就一家百貨店購置租賃物業裝修。該費用乃根據與杜先生控制的公司的成員公司訂立的合約條款計算。

#### (b) 有關連人士的結餘

有關連人士的結餘詳情已於綜合財務報表附註19、22、27、29及30內披露。

#### (c) 償還有關連人士之租賃負債

- (i) 年內償還有關連人士之租賃負債金額約30,006,000港元(2022年：72,160,000港元)。
- (ii) 於截至2022年6月30日止年度，在與其有關連人士的租賃協議提前終止後，總賬面值35,050,000港元的使用權資產及總賬面值204,819,000港元的租賃負債被終止確認。

#### (d) 主要管理人員報酬

所有董事均被視為主要管理人員，彼等的酬金已於綜合財務報表附註11(a)內披露。已付或應付其他主要管理人員的酬金如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼及其他實物福利	6,937	7,239
酌情花紅	702	1,048
退休福利成本 – 界定供款計劃	281	276
	<b>7,920</b>	<b>8,563</b>

37 本公司財務狀況表

	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	1,282,338	1,423,037
<b>流動資產</b>		
預付款項及按金	260	246
應收附屬公司款項	2,025,172	2,203,719
現金及銀行結餘	5,528	20,608
	<b>2,030,960</b>	2,224,573
<b>總資產</b>	<b>3,313,298</b>	3,647,610
<b>權益及負債</b>		
<b>權益</b>		
股本	168,615	168,615
儲備(附註)	1,437,936	1,795,873
<b>總權益</b>	<b>1,606,551</b>	1,964,488
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應計款項及其他應付款項	6,870	7,022
應付附屬公司款項	1,699,877	1,676,100
<b>總負債</b>	<b>1,706,747</b>	1,683,122
<b>總權益及負債</b>	<b>3,313,298</b>	3,647,610

本公司財務狀況表乃於2023年9月28日經董事會批准，並由以下董事代為簽署

張輝熱先生  
董事

謝惠芳女士  
董事

### 37 本公司財務狀況表(續)

附註：

儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於2022年7月1日	1,826,646	73,486	562,733	(666,992)	1,795,873
年度虧損	-	-	-	(207,633)	(207,633)
匯兌差額	-	-	(150,304)	-	(150,304)
於2023年6月30日	1,826,646	73,486	412,429	(874,625)	1,437,936
於2021年7月1日	1,826,646	73,486	607,999	(94,153)	2,413,978
年度虧損	-	-	-	(572,839)	(572,839)
匯兌差額	-	-	(45,266)	-	(45,266)
於2022年6月30日	1,826,646	73,486	562,733	(666,992)	1,795,873

### 38 主要附屬公司

本公司於2023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
Constar Investment Limited	英屬維爾京群島	融資/香港	1美元	-	100
欣隆投資有限公司	香港	投資控股及提供管理服務/香港	1港元	100	-
新世界百貨(投資)有限公司	香港	投資控股/香港	410,045,794港元	100	-
新世界百貨有限公司	香港	投資控股及向百貨店提供管理服務/ 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 <sup>w</sup>	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 <sup>w</sup>	100	-
新世界百貨投資(中國)集團有限公司	中國內地	投資控股/中國內地	150,000,000美元 <sup>w</sup>	100	-

38 主要附屬公司(續)

名稱	註冊/成立地點	主要業務及營業地點	已發行及繳足股本	所持股權百分比	
				直接	間接
天津新世界百貨有限公司	中國內地	經營購物中心/中國內地	5,000,000美元 <sup>W</sup>	100	-
武漢新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣80,000,000元 <sup>W</sup>	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>+</sup>	-	100 <sup>a</sup>
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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	100
蘭州新世界匯美百貨有限公司	中國內地	經營百貨店/中國內地	人民幣30,000,000元 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>+</sup>	-	100 <sup>a</sup>
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 <sup>W</sup>	-	100
三河新世界百貨有限公司	中國內地	投資控股/中國內地	人民幣2,000,000元 <sup>+</sup>	-	100 <sup>a</sup>
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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	100
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 <sup>W</sup>	-	100

## 38 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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>+</sup>	-	100 <sup>a</sup>
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 <sup>W</sup>	-	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 <sup>W</sup>	-	100

<sup>a</sup> 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

<sup>W</sup> 按中國法律註冊之外商獨資經營企業

<sup>+</sup> 按中國法律註冊之有限責任公司

## 39 最終控股公司

董事視新世界發展，於香港註冊成立並於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司，為本公司最終控股公司。

# 五年財務概要

	截至6月30日止年度				
	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>1,483,733</b>	1,934,557	2,245,966	2,232,691	3,519,017
經營(虧損)/利潤	<b>(79,395)</b>	(199,595)	89,491	(197,960)	204,602
年度(虧損)/利潤	<b>(320,852)</b>	(483,381)	(229,359)	(483,668)	32,663

	於6月30日				
	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>資產、負債及權益</b>					
總資產	<b>10,791,316</b>	12,513,402	14,177,638	13,119,276	11,797,523
總負債	<b>7,416,300</b>	8,510,146	9,709,311	8,909,955	5,954,914
總權益	<b>3,375,016</b>	4,003,256	4,468,327	4,209,321	5,842,609

# 主要投資 物業總覽

## 中國內地主要已竣工投資物業

編號	投資物業地址	樓面面積 (平方米)	用途	土地租約到期
1	位於上海市普陀區陝西北路1347、1351、1355、1359、1363、1367、1371、1375、1379及1383號的一個商業綜合體的1至6層、位於長壽路175號的首層、位於長壽路179號的首層、位於長壽路155號的1至4層、位於長壽路157號的5層及位於長壽路159號的6層 - 香港新世界百貨 - 上海巴黎春天陝西路店	41,090	商業	2045
2	位於上海市長寧區天山路762號的一個商業綜合體 - 香港新世界百貨 - 上海巴黎春天天山路店	43,016	商業	2053
3	位於鄭州市管城區紫荊山路57號的一個商業/住宅綜合體的地庫1層及1層至4層的部分 - 鄭州新世界百貨	35,311	商業	2046
4	部分位於武漢市江漢區建設大道566號及568號的一個商業綜合體的地庫1層及1至5層的部分及一個商業綜合體地庫1層及1至6層的部分 - 武漢新世界百貨	32,083	商業	2042
5	位於瀋陽市大東區津橋路3號的一個平台上的兩座辦公樓的1至7層的部分 - 瀋陽新世界百貨 - 津橋路時尚廣場	34,087	商業	2046
6	位於天津市南開區東馬路138號的一棟商業樓宇的地庫1層及1至4層的部分 - 天津新世界百貨	14,236	商業	2045
		199,823		

# 風險因素

## 1. 全球經濟增長放緩，通脹壓力加劇

- 全球地緣政治和貿易壁壘削弱了短期經濟的發展，當中疫情重新開放提振效應減弱、俄烏衝突、美國資金流向三大因素影響下，加上通脹高企和經濟未能復蘇，導致就業難，進一步限制了市場表現，人口老齡化，也限制了生產力提升；
- 2023年一季度，美國、歐元區的CPI同比增速繼續從高位回落，但核心CPI漲幅維持高位，歐美主要經濟體仍面臨著較大的通脹壓力；
- 全球經濟增長動能疲弱和貿易保護主義加劇給我國外貿增長帶來壓力，當前歐美緊縮貨幣政策尚未轉向，主要儲備貨幣的供給仍持續收緊。

## 2. 國內經濟溫和復蘇，內生增長動能仍有待加強

- 商品供需恢復力度不同步，CPI漲幅回落；
- 居民儲蓄意願較高，消費的復蘇更多地集中在受壓抑較久的接觸類、出行類等相關服務行業，商品類消費表現仍較為疲弱。

### 3. 疫情後商業行業各項指標預期與復蘇現狀有一定落差

- 疫情後線下客流及消費均有恢復，但仍不及疫情前狀態；
- 疫情前後線上消費恢復較好，品牌的線上銷售信心要高於線下實體行業；
- 隨著市場恢復，線下仍然是重要的消費者觸達、服務場景和管道，但是消費力不足是影響線下商業的首要因素；
- 對回升預期不理想、區域消費變化大，或出現明顯競品的線下實體行業，需要更加警惕經營下降的信號和儘早著手矯正定位和調整品牌組合；
- 成熟品牌與產品過硬品牌仍然有一定市場韌性，但隨著線下實體行業的競爭壓力和產品競爭壓力下，細分會進一步深化，對於品類產品帶來被蠶食的挑戰；
- 零售品牌復蘇緩慢，新品牌崛起還需要時日的壓力，對線下實體行業的收益短期提升帶來壓力，儘早著手曲線增長的準備。

### 4. 消費力不足，缺乏刺激業務增長的動力

- 疫情後經濟恢復緩慢，下行壓力較大，消費意慾下降，主要以民生類商品為主，市場需求不足；
- 在消費力總體疲軟的情況下，大部分企業要面對疫情後導致銷售下降，租金減免，逃鋪，空鋪，招商壓力大等情況，亦缺乏刺激業務增長的動力；
- 住房按揭、孩子教育及父母養老支出佔比較大，壓縮了消費意願。

### 5. 零售與供應商的關係改變，實體店作為消費管道的影響力降低

- 消費管道的多元化及全面數字化導致品牌商的零售能力加強，大大降低對實體店鋪的依賴；
- 由於數字化技術成熟，供應鏈的透明度亦相繼提高，線下的零售與供應商之關係逐漸變弱；
- 大數據時代下，網購平台對顧客的精準行銷及商品推送。

### 6. 實體店的商品及服務仍是經營核心

- 以售賣標準化商品為主的零售業態來說，加上疫情影響改變消費習慣，消費者越來越喜歡和享受線上購物的樂趣和便利性，導致原來實體店的消費體驗優勢受到影響，業務雪上加霜；
- 實體店的品牌商品同質化現象嚴重，品牌失去獨有的DNA特點，及無價格優勢，後續要提升服務差異化及品牌經營的錯位，可形成較高的競爭力。

### 7. 突破數字化的發展難度大

- 由於數字化的成果不一定直接反映在提升銷售上，而更多是無形的影響，如提升效率和滿足消費者不斷變化的需求。故此，很難評估資源投入所能產生的成效，不易決策；
- 現時，互聯網流量所帶來的利潤漸減少，相關企業也面臨瓶頸，倘傳統實體店業務轉型至互聯網，難度更高，效果成疑。

## 8. 傳統實體零售行業的數位化轉型存在風險

- 數位化轉型可能會顛覆傳統的商業模式，從而導致零售公司收入和利潤下降；
- 隨著零售公司越來越多地以電子方式存儲和處理客戶資料，它們面臨著更大的網路攻擊和資料洩露風險；
- 數位化轉型使新進入市場的企業能夠更有效地與老牌企業競爭。這可能導致價格戰和其他形式的競爭，降低了利潤；
- 過度依賴技術會使企業在技術失效或不可用時容易受到干擾。

## 9. 新消費群體的崛起催生需求加速分化

- 年輕消費者對於實體商業的特色及體驗感要求提升，商業體加大線上佈局以擴闊銷售管道，百貨加速向多元化商業體轉型，疊加年輕顧客有興趣的IP消費、健康消費、興趣消費等新增長點，發展非標準化的商品及餐飲娛樂等服務，推動業務增長，滿足消費者在購物、社交和娛樂等方面的需求；
- 新消費群體要求的商品更新週期縮短，同步壓縮了商品內容及組合的持久性，商品結構優化難度增加。

## 10. 新消費群體的消費邏輯、消費心理、消費行為的變遷給傳統百貨行業關於引進怎樣的品牌、如何選擇進駐的品類，帶來更多挑戰及更多思考

- 消費者開始更加理性、認真審視消費需求；
- 雙向互動，消費者從「被動」到「主動」的角色轉變；
- 消費者愈發注重自我感受、追求生活質感；
- 注重品牌的「人文內核」，有社會責任感、會換位思考的品牌更受消費者青睞；

### 11. 政策和監管風險

- 中、美貨幣政策存在差異，對企業進出口業務帶來階段性波動；
- 當下全球疫情形勢仍舊複雜嚴峻，疫情防控相關政策的實施及監管對實體店業務的恢復有不利影響。

### 12. 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。

### 13. 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

財政年度	:	7月1日至6月30日之財政年度
本集團	:	新世界百貨中國有限公司及其附屬公司
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
LOL	:	LOL (Love • Original • Life) 原創生活概念店
中國內地	:	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣(就本年報而言)
新世界發展	:	新世界發展有限公司
新世界發展集團	:	新世界發展有限公司及其附屬公司
新世界百貨或本公司	:	New World Department Store China Limited (新世界百貨中國有限公司)
新創建	:	新創建集團有限公司
中國	:	中華人民共和國
人民幣	:	人民幣，中國法定貨幣
聯交所	:	香港聯合交易所有限公司
美元	:	美元，美利堅合眾國法定貨幣

## 財務詞彙

商品銷售毛利率	:	$\frac{\text{專櫃銷售佣金收入} + \text{貨品銷售} - \text{自營銷售} - \text{購買存貨及存貨變動, 淨額}}{\text{專櫃銷售所得款項} + \text{貨品銷售} - \text{自營銷售}} \times 100\%$
每股虧損	:	$\frac{\text{本公司股東應佔虧損}}{\text{已發行普通股加權平均數}}$

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

鄭志剛博士 銀紫荊星章 太平紳士(主席)  
趙慧嫻女士

### 執行董事

謝惠芳女士(首席執行官)  
張輝熱先生

### 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

陳漢賢先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 律師

安睿順德倫國際律師事務所  
胡關李羅律師行  
德同國際有限法律責任合夥

## 主要股份過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 註冊辦事處

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

## 總辦事處及香港主要營業地點

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

## 主要往來銀行

中國建設銀行  
恒生銀行  
中國工商銀行  
瑞穗銀行

## 股份代號

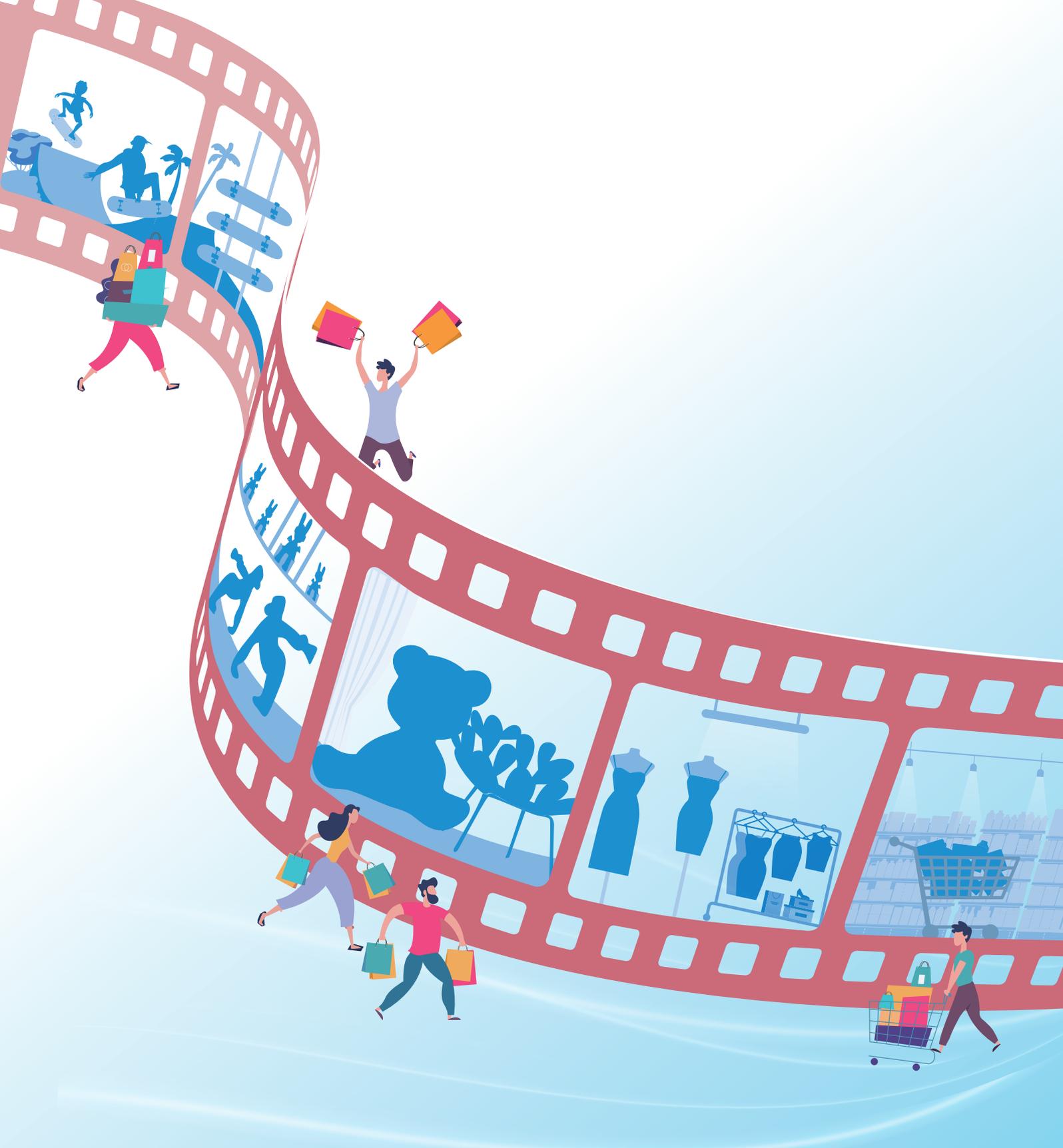
香港聯交所825

## 投資者資料

如欲查詢有關本集團的進一步資料  
請聯絡新世界百貨中國有限公司  
企業事務部地址為：  
香港銅鑼灣  
興發街88號7樓全層  
電話：(852) 2753 3988  
傳真：(852) 2318 0884  
電子郵件：nwdscad@nwds.com.hk

## 網址

[www.nwds.com.hk](http://www.nwds.com.hk)



#### 英文版本

本報告之英文版本可向新世界百貨中國有限公司索取。

中英文版本如有歧異或抵觸，概以英文版本為準。

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(香港上市股份代號：825)

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



網頁



微信



微博

