

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



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

中期業績公告 2024/2025

摘要

期內的同店銷售⁽¹⁾增長為-15.9%。去年同期增長為3.3%。

期內收益為612.7百萬港元，而去年同期為694.9百萬港元。

期內經營利潤為114.6百萬港元，而去年同期為121.3百萬港元。

期內利潤為3.1百萬港元，而去年同期為1.7百萬港元。

期內每股盈利為0.002港元。

⁽¹⁾ 同店銷售的計算反映營運中百貨店的貨品銷售及租金收入所得款項，以及營運策略調整。

截至2024年12月31日止六個月的中期業績

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣布，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止六個月的未經審核中期業績如下：

簡明綜合收益表

		未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
收益	2	612,703	694,900
其他收入	3	171,126	187,270
其他收益，淨額	4	25,764	24,064
投資物業公平值變動		(46,194)	(44,021)
購買存貨及存貨變動，淨額		(121,274)	(151,334)
購買促銷項目		(4,233)	(5,233)
僱員福利開支		(151,594)	(160,538)
折舊		(162,688)	(176,528)
租金開支		(30,780)	(37,511)
其他經營開支，淨額	5	(178,267)	(209,777)
經營利潤		<u>114,563</u>	<u>121,292</u>
財務收入		7,003	9,779
財務成本		<u>(96,141)</u>	<u>(121,198)</u>
財務成本，淨額	6	<u>(89,138)</u>	<u>(111,419)</u>
除所得稅前利潤		25,425	9,873
所得稅支出	7	<u>(22,317)</u>	<u>(8,216)</u>
期內利潤		<u>3,108</u>	<u>1,657</u>
期內本公司股東應佔每股盈利 (每股以港元列示)			
– 基本及攤薄	9	<u>0.002</u>	<u>0.001</u>

簡明綜合全面收益表

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
期內利潤	<u>3,108</u>	<u>1,657</u>
其他全面收益		
將不會重列至損益之項目		
由物業、廠房及設備及使用權資產 重列為投資物業之物業重估	22,809	-
- 其遞延所得稅	<u>(5,702)</u>	<u>-</u>
	<u>17,107</u>	<u>-</u>
其後可能重列至損益之項目		
匯兌差額	(269)	55,429
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	<u>4,506</u>	<u>10,978</u>
	<u>4,237</u>	<u>66,407</u>
期內其他全面收益，已扣除稅項	<u>21,344</u>	<u>66,407</u>
期內全面收益總額	<u>24,452</u>	<u>68,064</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 於2024年 12月31日 千港元	經審核 於2024年 6月30日 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業		4,571,353	4,556,235
物業、廠房及設備		664,986	704,300
使用權資產		1,997,566	2,202,384
無形資產		1,011,973	1,011,973
一間聯營公司權益		–	–
預付款項、按金及其他應收款項		158,253	151,881
應收融資租賃		196,148	235,848
按公平值計入損益之金融資產		85,278	85,278
遞延所得稅資產		86,887	86,681
		<u>8,772,444</u>	<u>9,034,580</u>
流動資產			
存貨		70,992	63,658
應收賬款	10	25,782	21,303
預付款項、按金及其他應收款項		109,301	118,776
應收融資租賃		92,923	89,931
應收同系附屬公司款項		1,430	1,184
應收有關連公司款項		–	826
原到期日為三個月以上的定期存款		413,208	305,612
現金及銀行結餘		389,949	569,643
		<u>1,103,585</u>	<u>1,170,933</u>
總資產		<u>9,876,029</u>	<u>10,205,513</u>
權益及負債			
權益			
股本		168,615	168,615
儲備		3,235,959	3,211,507
總權益		<u>3,404,574</u>	<u>3,380,122</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	未經審核 於2024年 12月31日 千港元	經審核 於2024年 6月30日 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債		1,968,238	2,212,827
遞延所得稅負債		<u>840,827</u>	<u>835,258</u>
		<u>2,809,065</u>	<u>3,048,085</u>
流動負債			
應付賬款	11	461,760	442,928
應計款項及其他應付款項		1,036,474	1,080,422
租賃負債		414,097	461,283
合約負債		131,550	122,208
應付同系附屬公司款項		8,549	8,097
應付有關連公司款項		31,471	40,614
應付最終控股公司款項		100,303	101,035
借貸		1,417,976	1,469,297
應付稅項		<u>60,210</u>	<u>51,422</u>
		<u>3,662,390</u>	<u>3,777,306</u>
總負債		<u>6,471,455</u>	<u>6,825,391</u>
總權益及負債		<u>9,876,029</u>	<u>10,205,513</u>

附註

1 編製基準

本集團截至2024年12月31日止六個月的簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合財務資料應與本公司截至2024年6月30日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀，年度財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

於2024年12月31日，本集團流動負債淨額約為2,558,805,000港元，乃包括短期銀行借貸約704,976,000港元及其最終控股公司新世界發展有限公司（「新世界發展」）提供的股東貸款713,000,000港元。

董事已審閱本集團的現金流量預測，其涵蓋自報告期末起計十二個月及在評估持續經營基準編製簡明綜合財務資料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）。

本集團來自新世界發展的股東貸款將於2024年12月31日起的未來12個月內到期。新世界發展已確認其有意在股東貸款到期後再續期12個月，並繼續擔任本集團銀行借貸的擔保人。於2024年12月31日，計入流動負債中的短期銀行借貸約699,857,000港元由新世界發展提供擔保。

此外，本集團的其中一家主要銀行已表示有意將約494,857,000港元的短期銀行借貸於到期後再續期12個月。

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

1 編製基準(續)

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及股東貸款在需要時成功續期，本集團將有足夠的資源在可預見的未來繼續經營，及在自2024年12月31日起的未來12個月內履行其到期的財務義務。因此，董事認為以持續經營為基準編製簡明綜合財務資料是合適的。

除下文所述者外，簡明綜合財務資料所應用的會計政策與本公司截至2024年6月30日止年度之年度綜合財務報表一致。

就中期期間收入的稅項，以適用於預期總年度盈利之稅率計提。

截至2024年12月31日止六個月，本集團已採納下列須於2024年7月1日起之會計期間強制生效的準則的修訂及詮釋：

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

採納以上準則的修訂及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

2 收益及分部資料

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
專櫃銷售佣金收入	178,649	228,255
貨品銷售-自營銷售	<u>131,162</u>	<u>164,835</u>
客戶合約收益	309,811	393,090
租金收入	295,893	293,381
作為出租人的融資租賃利息收入	<u>6,999</u>	<u>8,429</u>
	<u>612,703</u>	<u>694,900</u>

專櫃銷售收入分析如下：

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
專櫃銷售所得款項	<u>1,272,022</u>	<u>1,574,327</u>
專櫃銷售佣金收入	<u>178,649</u>	<u>228,255</u>

客戶合約收益於一個時點確認。

主要經營決策者已被認定為本公司的執行董事。主要經營決策者審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

主要經營決策者認為本集團有百貨及物業投資業務。主要經營決策者乃根據經營分部的收益和經營業績來評估其表現。分部經營業績的計量不包括其他收益／(虧損)，淨額、投資物業公平值變動及未分配企業(開支)／收入淨額的影響。此外，財務成本淨額並未分配至分部。分部資產的計量不包括遞延所得稅資產及未分配企業資產。分部之間並無銷售。

收益主要從中國內地產生，而本集團所有重大經營資產均位於中國內地。

2 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業 投資業務 千港元	綜合 千港元
截至2024年12月31日止六個月			
分部收益	<u>510,287</u>	<u>102,416</u>	<u>612,703</u>
分部經營業績	62,552	88,802	151,354
其他收益／(虧損)，淨額	26,289	(525)	25,764
投資物業公平值變動	-	(46,194)	(46,194)
未分配企業開支，淨額			<u>(16,361)</u>
經營利潤			<u>114,563</u>
財務收入			7,003
財務成本			<u>(96,141)</u>
財務成本，淨額			<u>(89,138)</u>
除所得稅前利潤			25,425
所得稅支出			<u>(22,317)</u>
期內利潤			<u>3,108</u>
截至2023年12月31日止六個月			
分部收益	<u>588,152</u>	<u>106,748</u>	<u>694,900</u>
分部經營業績	69,283	64,189	133,472
其他收益／(虧損)，淨額	26,343	(963)	25,380
投資物業公平值變動	-	(44,021)	(44,021)
未分配企業收入，淨額			<u>6,461</u>
經營利潤			<u>121,292</u>
財務收入			9,779
財務成本			<u>(121,198)</u>
財務成本，淨額			<u>(111,419)</u>
除所得稅前利潤			9,873
所得稅支出			<u>(8,216)</u>
期內利潤			<u>1,657</u>

2 收益及分部資料(續)

	百貨業務 千港元	物業 投資業務 千港元	綜合 千港元
於2024年12月31日			
分部資產	4,756,606	4,937,360	9,693,966
遞延所得稅資產	86,887	-	86,887
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			9,601
其他			85,575
總資產			<u>9,876,029</u>
截至2024年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	23,419	15,363	38,782
折舊	162,066	622	162,688
應收賬款及其他應收款項			
虧損準備撥回，淨額	(423)	(2)	(425)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註4(i))	(12,917)	-	(12,917)
終止確認使用權資產收益，淨額(附註4(ii))	(35,045)	-	(35,045)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	17,128	524	17,652
於2024年6月30日			
分部資產	5,105,939	4,923,373	10,029,312
遞延所得稅資產	86,681	-	86,681
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			3,988
其他			85,532
總資產			<u>10,205,513</u>
截至2023年12月31日止六個月			
非流動資產添置(附註)	216,125	6,093	222,218
折舊	175,911	617	176,528
應收賬款及其他應收款項			
虧損準備/(虧損準備撥回)，淨額	2,648	(73)	2,575
終止確認租賃負債收益(附註4(i))	(51,130)	-	(51,130)
終止確認使用權資產虧損，淨額(附註4(ii))	4,627	-	4,627
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	9,136	963	10,099

附註：

非流動資產添置指金融工具及遞延所得稅資產除外之非流動資產的添置。

3 其他收入

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
來自供應商、專櫃及租戶的收入		
– 行政及管理費	86,139	92,947
– 信用卡手續費	14,180	16,891
– 宣傳及相關費用	16,464	13,704
停車場收入	4,431	4,594
政府補助金	4,279	7,431
雜項	45,633	51,703
	<u>171,126</u>	<u>187,270</u>

4 其他收益，淨額

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
註銷附屬公司虧損	(4,506)	(10,980)
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損，淨額	-	(1,316)
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	(40)	(44)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(i))	12,917	51,130
終止確認使用權資產收益／(虧損)，淨額(附註(ii))	35,045	(4,627)
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	(13,131)	(8,719)
應收融資租賃之租賃修訂虧損，淨額	(4,521)	(1,380)
	<u>25,764</u>	<u>24,064</u>

附註：

- (i) 截至2023年12月31日止六個月的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關閉所致。
- (ii) 終止確認使用權資產收益／(虧損)，淨額，由分租予租戶開始時被確認，並按應收融資租賃入賬。

5 其他經營開支，淨額

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
物業管理及相關費用	58,305	60,847
電費及水費	45,577	47,528
銷售、宣傳、廣告及相關費用	15,622	18,742
核數師酬金		
– 審核服務	1,950	1,988
– 非審核服務	640	699
匯兌虧損／(收益)，淨額	339	(25,731)
其他稅項支出	38,190	46,729
應收賬款(虧損準備撥回)／虧損準備，淨額	(1,379)	1,363
其他應收款項虧損準備，淨額	954	1,212
賠償開支	554	14,004
其他(附註)	17,515	42,396
	<u>178,267</u>	<u>209,777</u>

附註：

其他包括信用卡手續費、法律及專業費用及保險費用等。

6 財務成本，淨額

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
銀行存款利息收入	<u>(7,003)</u>	<u>(9,779)</u>
銀行貸款利息開支	19,026	21,344
股東貸款利息開支	19,500	21,530
租賃負債利息開支	57,615	78,324
	<u>96,141</u>	<u>121,198</u>
	<u>89,138</u>	<u>111,419</u>

7 所得稅支出

於損益扣除的稅項金額指：

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年 千港元	未經審核 2023年 千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	22,598	21,522
– 過往年度撥備不足	–	153
遞延所得稅		
– 暫時差額	(281)	(13,459)
	<u>22,317</u>	<u>8,216</u>

本集團按成員公司經營所在稅務管轄區的現時稅率計提稅項撥備。本集團於截至2024年及2023年12月31日止六個月在香港並無估計應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

本公司在中國內地之附屬公司須按25%的法定稅率(2023年：25%)繳納企業所得稅。

8 股息

董事決議不派發截至2024年12月31日止六個月之中期股息(2023年：無)。

9 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	未經審核 截至12月31日止六個月 2024年	未經審核 2023年
本公司股東應佔利潤(千港元)	<u>3,108</u>	<u>1,657</u>
已發行普通股加權平均數(以千股計)	<u>1,686,145</u>	<u>1,686,145</u>
每股基本盈利(每股港元)	<u>0.002</u>	<u>0.001</u>

9 每股盈利(續)

(b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2024年及2023年12月31日止六個月每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

10 應收賬款

	未經審核 於2024年 12月31日 千港元	經審核 於2024年 6月30日 千港元
應收賬款	31,813	28,963
減：虧損準備	<u>(6,031)</u>	<u>(7,660)</u>
應收賬款，淨額	<u>25,782</u>	<u>21,303</u>

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

	未經審核 於2024年 12月31日 千港元	經審核 於2024年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	22,613	17,865
31-60天	605	815
61-90天	37	194
90天以上	<u>2,527</u>	<u>2,429</u>
	<u>25,782</u>	<u>21,303</u>

應收賬款主要以人民幣計值。

11 應付賬款

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：

	未經審核 於2024年 12月31日 千港元	經審核 於2024年 6月30日 千港元
為期		
0-30天	417,375	363,069
31-60天	7,706	47,346
61-90天	5,711	8,853
90天以上	<u>30,968</u>	<u>23,660</u>
	<u>461,760</u>	<u>442,928</u>

應付賬款主要以人民幣計值。

管理層討論與分析

業務回顧

業績概要

2024年，我國消費市場持續回溫，隨著新消費場景的不斷湧現及政策紅利加持，本集團積極順應消費市場潮流，聚焦「一店一策」空間佈局和場景化打造，因地制宜豐富品類矩陣和優化組合，緊扣商品、服務及體驗的發展主線，憑借穩健經營及穩固發展，實現業績的穩中有升。

截至2024年12月31日止六個月，本集團期內收益為612.7百萬港元，去年同期為694.9百萬港元。按類別劃分，本集團期內收益以租金收入為主，佔48.3%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔29.2%；自營貨品銷售佔21.4%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.1%。本集團期內利潤為3.1百萬港元，去年同期為1.7百萬港元。期內每股盈利為0.002港元，去年同期為0.001港元。

業務網絡

截至2024年12月31日，本集團於中國內地營運22家百貨中心及購物中心，覆蓋全中國12個主要城市，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、煙台、瀋陽、蘭州以及綿陽，總樓面面積概約為92萬平方米。

營運概覽

回顧期內，本集團堅持以品質為基石「修煉內功」，豐富業態和優化空間佈局，打造場景化消費，並通過資源整合「強化外功」，深耕會員社群運營及私域流量擴大，充分挖掘市場潛力，夯實商業效益及核心競爭力。

立足於上述城市商圈發展規劃及各門店定位，本集團重點聚焦門店一樓業態重塑，積極引進品牌首店、旗艦店、綜合店及精品店，同時深入拓展二次元經濟、品質餐飲、運動健身、生活配套等多元品類，旨在提升沉浸式消費體驗，增強門店吸引力與集客力。例如北京崇文店二次元佈局已初具規模效應，獲得了良好的市場反饋。

會員營銷方面，本集團通過推出「V友節」、「周二會員日」等活動，實現會員服務體系升級，有效增強會員黏性。同時緊跟數字化趨勢，本集團通過會員系統與「中國銀聯雲閃付」系統的打通，多方位提升會員體驗與運營效率。截至2024年12月31日，本集團全線會員總數達787萬，同比增長4.7%。

此外，營銷活動聚焦多元潮流玩法，精準匹配商圈定位與消費者需求，整合各類異業資源以提升品牌影響力，活動涵蓋二次元主題、網紅營銷、IP快閃店、電子及體育競技賽事等形式，借助創意內容實現口碑傳播，提高市場聲量。

本集團亦推進全局營銷策略，積極發展線上平台「新閃購小程序」，並與「美團」、「京東」、「快手」、「大眾點評」等本地生活平台開展異業合作，同時持續在「抖音」平台打造「瘋狂星期四」專項直播活動，實現線上線下流量整合與業務增長。

縱觀全局，本集團專注引入高品質業態，聚焦商品力提升及場景化打造，在會員運營和多元渠道營銷方面持續發力，助力回顧期內業績實現穩步向好的態勢。

百貨及購物中心業務

縱向深耕：精研品質業態 推動特色場景打造

回顧期內，本集團聚焦品牌首店、旗艦店、集合店等優質資源的入駐，順利推進一樓業態重塑及核心品類擴容。例如，北京崇文店攜手「迪卡儂」及「無印良品」達成合作進駐，完善運動裝備及生活方式品類佈局；北京千姿店引進「雅詩蘭黛」及「麥吉麗」等國際知名美妝品牌，進一步豐富門店美妝矩陣；上海成山店引進「斐樂」綜合大店，與「耐克」、「阿迪達斯」超級工廠店形成品牌聚集效應。此外，多家門店敏銳捕捉市場對美妝集合店的消費趨勢，如上海浦建店、上海成山店引進「Beauty Choice」、北京崇文店引進「調色師」、重慶店積極接洽「WOW BEAUTY」。與此同時，本集團注重店面佈局優化及擴店升級，如上海浦建店「Manner Coffee」移位裝修升級為烘焙工坊店，多元化產品更好地滿足了顧客需求；煙台店通過「小米」、「京東之家」重裝翻新，不斷提升顧客體驗。

面對當今消費市場中新場景、新業態、新模式不斷湧現，各門店精準把握商圈發展定位與消費者對高品質生活的追求，對多元生活配套業態進行細致篩選。聚焦「新職場人」生活方式，北京彩旋店引進「Yesp!ncycle」動感單車健身房、「Solo Tennis」網球練習場；上海淮海店深度運營全國首家室內音樂騎行館「TANGO LIVEHOUSE」。隨著個性化、多元化教育服務在家庭客群中的需求顯著增加，煙台店積極應變，引進「WV運動中心」、「鼎校」等兒童教培品牌；武漢徐東店引進多家學科教育平台，樹立商圈內兒童教培業態的領先地位。在提升情緒消費類業態配比方面，上海陝西路店以周邊家庭及商務客群的社交需求為切入點，引進

「王富貴」海鮮火鍋、「星聚會」KTV等生活方式配套，並拓展人寵友好賽道以豐富線下體驗。與此同時，南京店引進「巔峰電競」、煙台店引進「偏要喜劇」、瀋陽津橋路時尚廣場引進「山神廟密室」、鄭州店引進「萬達寶貝王」IP樂園，以增強娛樂社交屬性及消費者黏性，為門店注入更多年輕客流。

本集團亦積極佈局多樣化餐飲生態，在不同時段為周邊客群提供獨具地道風味、高質價比的就餐選擇。例如，上海浦建店引進新中式茶飲「霸王茶姬」及美式炸雞「Popeyes」；上海成山店引進傳統草本茶飲「爺爺不泡茶」；上海淮海店引進人氣輕食品牌「非比」、鮮肉餅咖啡鋪「爽爺」；北京利瑩店入駐粵式餐飲「日昌」、潮汕料理「嫩牛家」；上海陝西路店將引進網紅烘焙品牌「祐禾」及「百丘」。

值得關注的是，隨著年輕消費客群的規模與購買力在二次元領域表現日益突出，二次元市場已由單一內容領域，逐步發展為內容產業與周邊衍生產業協同並進的全新格局。為此，本集團聚力打造更為綜合化的IP線下體驗空間，如北京崇文店推出融合潮流文化與美食體驗的二次元主題餐廳「潮玩星球」，並通過與「多摩萬事屋」、「水豚小怪獸」等IP概念店多點聯動，成為北京二次元文化的社交聚集地；瀋陽津橋路時尚廣場引進各類谷子店、手辦店；長沙時尚廣場聯合「宅舞聯盟」打造共享社交空間。未來，本集團將持續透過創新業態融合與場景化運營，為顧客帶來多元沉浸式體驗，激發業務新活力。

橫向發力：聚合營銷勢能 綻放會員多元價值

本集團深耕會員精細化運營，完善引流及維護機制，專注提升會員服務質量及多元權益，以深挖消費增量。依托本集團統一調配的資源優勢，全線門店推出「V友節」會員消費狂歡日，主打會員註冊禮、首單禮、升級禮、兌換禮等多重權益，並以二次元為切入點增強年輕聚客效應，此活動實現全線門店會員納新超過8,000

人；同時本集團將每周二設定為會員日，發放百貨及餐飲券、優化停車權益，並衍生出象徵樂觀、科技及探索精神的「小新V友」IP形象，增強會員黏性和消費體驗。為進一步提高會員活躍度與轉化率，長沙時尚廣場聯動本土文創品牌打造長沙「印記」，設計原創拓印模板供會員體驗；北京崇文店26周年店慶期間，通過註冊送購物袋、會員免費領取牛奶等活動，會員納新超過7,000人，新增「小新V卡」超過1,000張。

時下體驗經濟迅速興起，各門店結合自身定位與品牌資源矩陣，積極開展多場景營銷，聚攏線上線下流量實現破圈傳播，如北京崇文店以二次元場景創新為特點，開展二次元MIX街區隨舞空間、吃谷大會、人物生日派對、角色扮演等活動，增強門店年輕集客力；上海浦建店打造網紅滑梯新場景，借助抖音及小紅書等平台的口碑傳播效應，活動會員納新超過15,000人；長沙時尚廣場推出「旅遊打卡特種兵」系列活動，以長沙文創周邊、美食圖鑑、打卡印章吸引大批遊客玩家；武漢建設店舉辦「新動的角落」長效性相親活動；北京利瑩店推出沉浸式貓展，打造溫馨友好的商業氛圍；重慶店舉辦「接頭吧！V友」AI相機人巡遊活動，營造虛實交互的場景體驗，與年輕客群深度互動。

為不斷擁抱新消費力量，本集團在回顧期內主動引進具有高參與度和互動性的首展巡展IP，如上海五角場店推出上海首家真人角色扮演秀「瘋狂動物城」，上海淮海店迎來「衝呀！餅乾人：王國」快閃店亮相，北京崇文店26周年慶期間落地「曼城&首鋼園」主題IP展、「卡皮巴拉小黃豚」北京快閃店首展，融合潮流文化與商業氛圍，為城市消費空間製造獨特記憶點。

異業及品牌聯合造勢方面，多家門店發揮商業運營優勢，聯動多重外部資源，打造精彩紛呈的互動活動。例如，上海浦建店與上海成山店攜手舉辦「第二屆巴黎春天盃乒乓球挑戰賽」，同時聯合「浦東愛綠幼兒園」舉辦「奇趣萬聖節一不給糖就

搗蛋」活動，吸引近300位兒童熱情參與；上海成山店聯動租戶「哈犂街舞」開展規模約300組選手的街舞比賽，並與「萌趣寵物公益領養組織」建立長期合作關係，每月組織一場「公益寵物領養周」活動，接待人數超千人；上海陝西路店舉辦「無畏契約」全球冠軍賽「網魚電競」觀賽派對，激發年輕客群對遊戲社區的熱愛與歸屬感；上海淮海店舉辦國家地理「百年魅力·天生出彩」經典影像大展上海站活動，有效提升商場的文化藝術氛圍；北京利瑩店聯動「霸王茶姬」通過免費送奶茶等活動，精準對接白領及家庭客群需求。

如今，消費者愈發追求高性價比與一站式購物體驗，這種趨勢在本地生活消費領域尤為明顯。在此背景下，本集團匯聚各方平台力量，推出極具吸引力的優惠團購活動，為會員提供超值福利，實現線上線下業務的融合發展。例如，武漢建設店聯動場內超過90%商戶，在「美團」平台推出「V友節吃喝玩樂卡」，以人民幣39元團購價值人民幣890元的聯動券包，涵蓋多品類商戶抵用券；武漢徐東店聯動「新閃購小程序」、「美團」及「大眾點評」等線上銷售平台，推出「16元搶周年吃喝玩樂卡」活動。與此同時，為應對本地生活零售業態呈現以到店服務為主體、到家服務高速增長的局面，集團多管齊下提升業務配送效率，與「美團閃購」、「京東秒送」合作佈局即時零售業務，其中北京崇文店榮獲「美團閃購」平台百貨類目全國第一，並被授予「探索突破獎」。此外，隨著直播行業的自播格局不斷深化，本集團持續打造線上「抖音百萬粉達人直播」及「瘋狂星期四」活動以促進線下引流與團券轉化。

自有品牌業務

截至2024年12月31日，本集團共營運三家大型綜合類超市「新世界超市」，分別位於北京崇文店、武漢建設店及煙台店。

回顧期內，「新世界超市」以「差異化經營」為導向，經營策略精準對接市場與消費者需求，武漢建設店打造「有新市」特色專區展示自主開發品牌，同時設立俄羅斯風味商品線上線下專區；煙台店響應家電國補政策，引進大小家電豐富商品經營品類。在深化社區服務方面，北京崇文店設社區鄰里服務中心，提供洗衣改衣、修錶及配鑰匙等一站式便利服務；煙台店舉辦超級會員日活動，增加試吃、換購等會員權益，並開展社區活動與配送服務。

此外，本集團深入發掘LOL(Love ● Original ● Life)在多元領域的延展空間，全力開拓項目的新渠道與新模式，以此聚合LOL的品牌生態價值，如南京店即將推出「LOL共享健身」，旨在為消費者帶來更健康、本真的生活體驗，有望為LOL業務多元發展注入可持續活力和想象。

展望

零售行業當前呈現出變革、調整與尋求新增長點的態勢。消費趨勢也在發生顯著變化，消費逐漸走向理性，服務消費崛起，直播電商重塑商品銷售渠道，這些趨勢反映了消費者需求的多樣化和個性化，面對這些變化，零售企業需要不斷創新和調整策略，以適應市場的變化和消費者的需求。

本集團將積極應對市場變化，尋求新的增長點，不斷通過業態升級，品類提升，夯實商品力，實現線上線下的緊密融合，構建良性多元的品質商業，讓消費者在購物過程中享受到更多的愉悅和便利，為消費者打造更好的消費體驗。

百舸爭流，奮楫者先。面對挑戰與機遇並存的市場環境，本集團亦會積極應對，從商品和空間佈局到品牌組合，從會員運營到服務質量，立足人們對美好生活的嚮往和期待，穩中求進，以進促穩，實現經營質效穩步提升。

財務回顧

收益及其他收入

截至2024年12月31日止六個月(「2025財政年度上半年」)本集團的收益為612.7百萬港元(截至2023年12月31日止六個月(「2024財政年度上半年」): 694.9百萬港元)。收益減少主要由於專櫃銷售佣金收入及貨品銷售-自營銷售減少。

2025財政年度上半年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1,877.2百萬港元(2024財政年度上半年: 2,228.2百萬港元)。

2025財政年度上半年本集團的商品銷售毛利率(綜合專櫃銷售佣金率及自營銷售的毛利率)為13.4%(2024財政年度上半年: 13.9%)。於2025財政年度上半年, 女裝、男裝及配飾佔來自專櫃銷售及自營貨品銷售所得款項約34.7%, 黃金、珠寶及鐘錶約佔30.7%, 化妝品約佔11.6%, 運動服裝約佔10.8%, 餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。於2025財政年度上半年, 自營銷售收益包括化妝品(約佔78.5%)、超市(約佔19.3%)及其他貨品(約佔2.2%)的銷售。

2025財政年度上半年本集團的租金收入為295.9百萬港元(2024財政年度上半年: 293.4百萬港元)。

作為出租人的融資租賃利息收入於2025財政年度上半年為7.0百萬港元, 而2024財政年度上半年為8.4百萬港元。

其他收入於2025財政年度上半年為171.1百萬港元, 而2024財政年度上半年為187.3百萬港元。減少主要由於來自供應商、專櫃及租戶的收入減少。

其他收益, 淨額

2025財政年度上半年其他收益淨額為25.8百萬港元, 主要來自終止確認使用權資產收益淨額35.0百萬港元及終止確認租賃負債及使用權資產收益淨額12.9百萬港元。該等收益部分被註銷附屬公司虧損4.5百萬港元, 以及應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損淨額合計17.7百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動

2025財政年度上半年投資物業公平值虧損為46.2百萬港元，主要由於上海市及武漢市的投資物業公平值減少所致。

購買存貨及存貨變動，淨額

購買存貨及存貨變動淨額主要為自營貨品銷售的成本。購買存貨及存貨變動淨額由2024財政年度上半年的151.3百萬港元減少至2025財政年度上半年的121.3百萬港元。該減少與2025財政年度上半年自營貨品銷售的減少相符。

購買促銷項目

購買促銷項目為向專櫃銷售及自營銷售客戶在百貨店消費或在顧客忠誠計劃下的獎勵積分兌換時轉移的促銷項目的成本。購買促銷項目由2024財政年度上半年的5.2百萬港元減少至2025財政年度上半年的4.2百萬港元，主要由於促銷活動的變動所致。

僱員福利開支

僱員福利開支由2024財政年度上半年的160.5百萬港元減少至2025財政年度上半年的151.6百萬港元，主要由於管理層持續致力採取成本控制措施以降低員工成本。

折舊

折舊開支由2024財政年度上半年的176.5百萬港元減少至2025財政年度上半年的162.7百萬港元，主要由於若干百貨店獲業主減租令使用權資產折舊減少。

租金開支

租金開支由2024財政年度上半年的37.5百萬港元減少至2025財政年度上半年的30.8百萬港元，主要由於若干百貨店的營業額租金減少所致。

其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2024財政年度上半年的209.8百萬港元減少至2025年財政年度上半年的178.3百萬港元，主要由於賠償開支及其他稅項支出減少。

經營利潤

2025財政年度上半年經營利潤為114.6百萬港元，而2024財政年度上半年為121.3百萬港元。

財務成本，淨額

財務成本淨額由2024財政年度上半年的111.4百萬港元減少至2025財政年度上半年的89.1百萬港元，主要由於若干百貨店獲業主減租令租賃負債利息開支減少。此外，香港銀行同業拆息於2025財政年度上半年下降，使平均借貸成本減少。

所得稅支出

所得稅支出由2024財政年度上半年的8.2百萬港元增加至2025財政年度上半年的22.3百萬港元，主要由於遞延所得稅抵免減少所致。

期內利潤

基於上述原因，2025財政年度上半年期內利潤為3.1百萬港元，而2024財政年度上半年為1.7百萬港元。

流動資金及財務資源

於2024年12月31日，本集團原到期日為三個月以上的定期存款及現金及銀行結餘為803.2百萬港元(2024年6月30日：875.3百萬港元)。

於2024年12月31日，本集團的借貸為1,418.0百萬港元(2024年6月30日：1,469.3百萬港元)。

於2024年12月31日，本集團的負債淨額狀況為614.8百萬港元(2024年6月30日：594.0百萬港元)。

於2024年12月31日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,558.8百萬港元(2024年6月30日：2,606.4百萬港元)。本集團將持續監察其流動資金需求的滾動預測，以確保有足夠現金應付業務需要以及到期負債及承擔。

本集團於2024年12月31日的資本承擔為60.7百萬港元(2024年6月30日：42.6百萬港元)，並已訂約但未於簡明綜合財務狀況表中撥備。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團並無任何資產抵押(2024年6月30日：無)。

庫務政策

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

或然負債

於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

收購及出售

本集團於2025財政年度上半年並無任何重大收購及出售。

中期股息

董事會決議不宣派截至2024年12月31日止六個月之中期股息(2023年12月31日止六個月：無)。

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2024年12月31日，本集團總僱員人數為1,734名(2023年：2,011名)。本集團確保所有職級的僱員獲得具市場競爭力的薪酬及根據本集團每年審核的薪金及獎勵制度按表現相關基準發放的獎勵。

本集團按照法規，向員工相關計劃或基金作出供款，如退休金計劃、醫療保險、失業援助金、工傷保險及生育保險。該等安排乃符合有關法例及法規。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2024年12月31日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券(包括出售庫存股份)。

企業管治常規

董事會認為企業管治常規對上市公司非常重要。本公司致力維持高水平的企業管治，以維護本公司股東及持份者的利益。於截至2024年12月31日止六個月期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的所有適用守則條文。

本公司將持續檢討及優化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

董事及有關僱員進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券交易的守則。經本公司向各董事作出具體查詢，彼等均已確認於截至2024年12月31日止六個月期間一直遵守標準守則及本公司所採納有關董事進行證券交易的守則所載列的規定標準。

本公司亦已根據企業管治守則的守則條文C.1.3條之規定為有關僱員訂立書面指引。有關僱員須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。於截至2024年12月31日止六個月期間，本公司並無知悉該等僱員不遵守書面指引的事件。

審閱中期業績

本集團截至2024年12月31日止六個月的未經審核中期業績並未經本公司外聘核數師審閱或審核，但已獲本公司審核委員會審閱。

承董事會命
主席
張輝熱先生

香港，2025年2月27日

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