

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



全年業績公告 2022/2023

摘要

年度的同店銷售⁽¹⁾增長為-10.2%。上年度增長為-21.3%。

年度收益為1,483.7百萬港元，而上年度為1,934.6百萬港元。

年度經營虧損為79.4百萬港元，而上年度為199.6百萬港元。

年度虧損為320.9百萬港元，而上年度為483.4百萬港元。

年度每股虧損為0.19港元。

⁽¹⁾ 同店銷售的計算反映了對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2023年6月30日止年度的全年業績

新世界百貨中國有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣布，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年6月30日止年度的經審核全年業績如下：

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	2	1,483,733	1,934,557
其他收入	3	291,936	342,155
其他收益／(虧損)，淨額	4	36,413	(104,565)
投資物業公平值變動		(22,527)	(107,504)
購買存貨及存貨變動，淨額		(372,500)	(464,456)
購買促銷項目		(15,225)	(16,697)
僱員福利開支		(408,692)	(486,748)
折舊		(382,656)	(506,669)
租金開支		(74,877)	(110,090)
其他經營開支，淨額	5	<u>(615,000)</u>	<u>(679,578)</u>
經營虧損		<u>(79,395)</u>	<u>(199,595)</u>
財務收入		22,983	33,170
財務成本		<u>(226,155)</u>	<u>(240,124)</u>
財務成本，淨額	6	<u>(203,172)</u>	<u>(206,954)</u>
除所得稅前虧損		(282,567)	(406,549)
所得稅支出	7	<u>(38,285)</u>	<u>(76,832)</u>
年度虧損		<u>(320,852)</u>	<u>(483,381)</u>
本公司股東應佔每股虧損 (每股以港元列示)			
–基本及攤薄	9	<u>(0.19)</u>	<u>(0.29)</u>

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

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

綜合財務狀況表(續)

於2023年6月30日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債		2,500,913	3,256,172
遞延所得稅負債		<u>896,367</u>	<u>967,804</u>
		<u>3,397,280</u>	<u>4,223,976</u>
流動負債			
應付賬款	11	661,426	580,311
應計款項及其他應付款項		1,000,400	1,004,744
租賃負債		625,597	868,768
合約負債		169,673	228,900
應付同系附屬公司款項		10,404	4,691
應付有關連公司款項		47,976	19,156
應付最終控股公司款項		81,995	79,873
借貸		1,412,495	1,489,544
應付稅項		<u>9,054</u>	<u>10,183</u>
		<u>4,019,020</u>	<u>4,286,170</u>
總負債		<u>7,416,300</u>	<u>8,510,146</u>
總權益及負債		<u>10,791,316</u>	<u>12,513,402</u>

附註

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布所有適用的香港財務報告準則(「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(「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。

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。

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。

1 編製基準(續)

(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。

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、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(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。

1 編製基準(續)

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」。

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 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	<u>402,350</u>	<u>501,160</u>
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	<u>17,625</u>	<u>22,428</u>
	<u><u>1,483,733</u></u>	<u><u>1,934,557</u></u>

2 收益及分部資料(續)

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	<u>3,618,718</u>	<u>4,654,718</u>
專櫃銷售佣金收入	<u>479,918</u>	<u>665,362</u>

主要經營決策者(「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。

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2023年6月30日止年度			
分部收益	<u>1,280,535</u>	<u>203,198</u>	<u>1,483,733</u>
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			<u>(156,782)</u>
經營虧損			<u>(79,395)</u>
財務收入			22,983
財務成本			<u>(226,155)</u>
財務成本，淨額			<u>(203,172)</u>
除所得稅前虧損			(282,567)
所得稅支出			<u>(38,285)</u>
年度虧損			<u>(320,852)</u>
截至2022年6月30日止年度			
分部收益	<u>1,663,910</u>	<u>270,647</u>	<u>1,934,557</u>
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			<u>(63,901)</u>
經營虧損			<u>(199,595)</u>
財務收入			33,170
財務成本			<u>(240,124)</u>
財務成本，淨額			<u>(206,954)</u>
除所得稅前虧損			(406,549)
所得稅支出			<u>(76,832)</u>
年度虧損			<u>(483,381)</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			<u>66,753</u>
總資產			<u><u>10,791,316</u></u>
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	<u>12,883</u>	<u>(2,052)</u>	<u>10,831</u>
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			<u>78,246</u>
總資產			<u><u>12,513,402</u></u>
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、押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	<u>44,864</u>	<u>8,812</u>	<u>53,676</u>

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。

3 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
	<u>291,936</u>	<u>342,155</u>

4 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))	-	(220,350)
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註(i))	(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
	<u>36,413</u>	<u>(104,565)</u>

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作出評估的最新計劃，對主要兩家百貨店(2022年：六家百貨店)作出的減值虧損。
- (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。

5 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
	<u>615,000</u>	<u>679,578</u>

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。

6 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
	<u>226,155</u>	<u>240,124</u>
	<u>203,172</u>	<u>206,954</u>

7 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		
– 其他暫時差額	<u>3,748</u>	<u>10,611</u>
	<u>38,285</u>	<u>76,832</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。

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

8 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：零港元)。

9 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)	<u>(320,852)</u>	<u>(483,381)</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>
每股基本虧損(每股港元)	<u>(0.19)</u>	<u>(0.29)</u>

(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。

10 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	<u>(6,799)</u>	<u>(53,619)</u>
應收賬款，淨額	<u>20,750</u>	<u>34,861</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：

	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	<u>5,197</u>	<u>1,164</u>
	<u>20,750</u>	<u>34,861</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：

	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	<u>84,062</u>	<u>147,791</u>
	<u>661,426</u>	<u>580,311</u>

應付賬款主要以人民幣計值。

應付賬款包括應付有關連公司款項約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。

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週年之際，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。

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。

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。

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週年之際，以年輕態「大鵝」為流量IP形象，全線開展「三十鵝立一新百66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日婦女節前夕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在細微之處。

「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。

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。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%。

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。

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。

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。

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。

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%。

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%。

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作出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。

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)。

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日止年度內，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。

企業管治守則

本公司於截至2023年6月30日止年度內一直遵守當時生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則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(即我們截至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。本公司按企業管治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。

董事進行證券交易的標準守則

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。有關僱員亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

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(「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，並與管理層討論與財務相關事宜。

暫停辦理股東登記

本公司將於2023年11月15日(星期三)至2023年11月20日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確定享有出席本公司即將召開之股東週年大會的權利及資格，並於會上投票的股東身份，所有過戶文件連同有關股票及已填妥之過戶表格須於2023年11月14日(星期二)下午4時30分前一併送達本公司之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，辦理登記手續。

承董事會命
新世界百貨中國有限公司
主席
鄭志剛博士

香港，2023年9月28日

於本公告日期，非執行董事為鄭志剛博士及趙慧嫻女士；執行董事為張輝熱先生及謝惠芳女士；而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。

本公告內所述的~~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。