

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 2023/2024

摘要

年度的同店銷售⁽¹⁾增長為-7.2%。上年度增長為-10.2%。

年度收益為1,359.5百萬港元，而上年度為1,483.7百萬港元。

年度經營利潤為254.7百萬港元，而上年度為經營虧損79.4百萬港元。

年度利潤為13.3百萬港元，而上年度為虧損320.9百萬港元。

年度每股盈利為0.008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2024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(「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6月30日止年度的經審核全年業績如下：

綜合收益表

截至2024年6月30日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收益	2	1,359,456	1,483,733
其他收入	3	333,507	291,936
其他收益，淨額	4	187,610	36,413
投資物業公平值變動		(119,286)	(22,527)
購買存貨及存貨變動，淨額		(295,708)	(372,500)
購買促銷項目		(8,312)	(15,225)
僱員福利開支		(342,217)	(408,692)
折舊		(353,854)	(382,656)
租金開支		(74,140)	(74,877)
其他經營開支，淨額	5	<u>(432,346)</u>	<u>(615,000)</u>
經營利潤／(虧損)		<u>254,710</u>	<u>(79,395)</u>
財務收入		18,010	22,983
財務成本		<u>(235,532)</u>	<u>(226,155)</u>
財務成本，淨額	6	<u>(217,522)</u>	<u>(203,172)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)		37,188	(282,567)
所得稅支出	7	<u>(23,874)</u>	<u>(38,285)</u>
年度利潤／(虧損)		<u>13,314</u>	<u>(320,852)</u>
本公司股東應佔每股盈利／(虧損) (每股以港元列示)			
-基本及攤薄	9	<u>0.008</u>	<u>(0.190)</u>

綜合全面收益表

截至2024年6月30日止年度

	2024年 千港元	2023年 千港元
年度利潤／(虧損)	<u>13,314</u>	<u>(320,852)</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
-其遞延所得稅	<u>-</u>	<u>(1,952)</u>
	<u>-</u>	<u>5,857</u>
其後可能重列至損益之項目		
匯兌差額	(18,970)	(313,245)
註銷附屬公司時撥回匯兌儲備	<u>10,762</u>	<u>-</u>
	<u>(8,208)</u>	<u>(313,245)</u>
年度其他全面虧損，已扣除稅項	<u>(8,208)</u>	<u>(307,388)</u>
年度全面收益／(虧損)總額	<u>5,106</u>	<u>(628,240)</u>

綜合財務狀況表
於2024年6月30日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業		4,556,235	4,923,988
物業、廠房及設備		704,300	708,775
使用權資產		2,202,384	2,382,218
無形資產		1,011,973	1,017,443
一間聯營公司權益		—	—
預付款項、按金及其他應收款項		151,881	163,814
應收融資租賃		235,848	290,613
按公平值計入損益之金融資產		85,278	66,494
遞延所得稅資產		86,681	86,191
		<u>9,034,580</u>	<u>9,639,536</u>
流動資產			
存貨		63,658	79,045
應收賬款	10	21,303	20,750
預付款項、按金及其他應收款項		118,776	142,948
應收融資租賃		89,931	75,238
應收同系附屬公司款項		1,184	2,286
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		305,612	307,186
現金及銀行結餘		569,643	524,327
		<u>1,170,933</u>	<u>1,151,780</u>
總資產		<u>10,205,513</u>	<u>10,791,316</u>
權益及負債			
權益			
股本		168,615	168,615
儲備		3,211,507	3,206,401
總權益		<u>3,380,122</u>	<u>3,375,016</u>

綜合財務狀況表(續)

於2024年6月30日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債		2,212,827	2,500,913
遞延所得稅負債		<u>835,258</u>	<u>896,367</u>
		<u>3,048,085</u>	<u>3,397,280</u>
流動負債			
應付賬款	11	442,928	661,426
應計款項及其他應付款項		1,080,422	1,000,400
租賃負債		461,283	625,597
合約負債		122,208	169,673
應付同系附屬公司款項		8,097	10,404
應付有關連公司款項		40,614	47,976
應付最終控股公司款項		101,035	81,995
借貸		1,469,297	1,412,495
應付稅項		<u>51,422</u>	<u>9,054</u>
		<u>3,777,306</u>	<u>4,019,020</u>
總負債		<u>6,825,391</u>	<u>7,416,300</u>
總權益及負債		<u>10,205,513</u>	<u>10,791,316</u>

附註

1 編製基準

截至2024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。

於2024年6月30日，本集團流動負債淨額約為2,606,373,000港元，乃包括短期銀行借貸約756,297,000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）。

本集團來自新世界發展的股東貸款將於2024年6月30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。

此外，於截至2024年6月30日止年度，本集團已成功將短期銀行借貸再續期12個月，並將於2024年6月30日起的未來12個月內到期。於2024年6月30日，計入流動負債中的短期銀行借貸約699,498,000港元由新世界發展提供擔保。

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。

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2024年6月30日起的未來12個月內履行其到期的財務義務。因此，董事認為以持續經營為基準編製綜合財務報表是合適的。

1 編製基準(續)

(a) 採納新準則及準則的修訂

於本年度，本集團已採納下列須於截至2024年6月30日止財政年度強制生效的新準則及準則的修訂：

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

除下文所述者外，採納以上新準則及準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

採納香港會計準則第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要求本集團確認所有與租賃相關的遞延稅項的暫時性差異。追溯應用自2022年7月1日起開始，主要影響抵銷前的遞延所得稅資產及負債組成部分的披露，但不影響於2022年7月1日及2023年6月30日的綜合財務狀況表中呈列的整體遞延所得稅餘額，因相關遞延稅項餘額符合香港會計準則第12號規定的抵銷資格。

(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2024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
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具之分類及計量的修訂
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(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
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進 - 第11卷
香港財務報告準則第18號	財務報表列報及披露
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司：披露

1 編製基準(續)

(b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋(續)

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。

2 收益及分部資料

	2024年 千港元	2023年 千港元
專櫃銷售佣金收入	435,932	479,918
貨品銷售-自營銷售	<u>322,103</u>	<u>402,350</u>
客戶合約收益	758,035	882,268
租金收入	584,977	583,840
作為出租人的融資租賃利息收入	<u>16,444</u>	<u>17,625</u>
	<u><u>1,359,456</u></u>	<u><u>1,483,733</u></u>

專櫃銷售收入分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
專櫃銷售所得款項	<u><u>3,090,527</u></u>	<u><u>3,618,718</u></u>
專櫃銷售佣金收入	<u><u>435,932</u></u>	<u><u>479,918</u></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，淨額、投資物業公平值變動及未分配企業開支淨額的影響。此外，財務成本淨額並未分配至分部。分部資產的計量不包括遞延所得稅資產及未分配企業資產。分部之間並無銷售。

收益主要從中國內地產生，而本集團所有重大經營資產均位於中國內地。

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6月30日止年度			
分部收益	<u>1,150,912</u>	<u>208,544</u>	<u>1,359,456</u>
分部經營業績	99,806	119,652	219,458
其他收益，淨額	188,138	226	188,364
投資物業公平值變動	-	(119,286)	(119,286)
未分配企業開支，淨額			<u>(33,826)</u>
經營利潤			-----254,710
財務收入			18,010
財務成本			<u>(235,532)</u>
財務成本，淨額			----- <u>(217,522)</u>
除所得稅前利潤			37,188
所得稅支出			<u>(23,874)</u>
年度利潤			<u>13,314</u>
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>

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2024年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	233,261	9,312	242,573
折舊	352,609	1,245	353,854
應收賬款及其他應收款項虧損準備／ (虧損準備撥回)，淨額	754	(73)	681
終止確認租賃負債及使用權資產收益， 淨額(附註4(ii))	(193,967)	-	(193,967)
終止確認使用權資產收益，淨額 (附註4(iii))	(16,207)	-	(16,207)
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>16,369</u>	<u>1,576</u>	<u>17,945</u>
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			<u>10,791,316</u>
截至2023年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註)	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 應收賬款及其他應收款項(虧損準備 撥回)／虧損準備，淨額	3,769	-	3,769
終止確認租賃負債及使用權資產收益， 淨額(附註4(ii))	(17,576)	7,634	(9,942)
終止確認使用權資產收益，淨額 (附註4(iii))	(55,826)	-	(55,826)
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	(1,894)	-	(1,894)
	<u>12,883</u>	<u>(2,052)</u>	<u>10,831</u>

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
來自供應商、專櫃及租戶的收入		
–行政及管理費	185,193	186,637
–信用卡手續費	34,179	37,442
–宣傳及相關費用	30,523	24,184
停車場收入	9,123	6,703
政府補助金	7,763	8,601
雜項	66,726	28,369
	<u>333,507</u>	<u>291,936</u>

4 其他收益，淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
註銷附屬公司(虧損)／收益	(5,522)	660
按公平值計入損益之金融資產的公平值虧損，淨額	(754)	(4,535)
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註(i))	–	(3,769)
終止確認租賃負債及使用權資產收益，淨額(附註(ii))	193,967	55,826
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	(135)	(2,832)
出售投資物業收益	1,792	–
終止確認使用權資產收益，淨額(附註(iii))	16,207	1,894
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	(13,867)	(9,877)
應收融資租賃之虧損準備及租賃修訂虧損，淨額	(4,078)	(954)
	<u>187,610</u>	<u>36,413</u>

附註：

- (i) 截至2023年6月30日止年度的減值虧損乃反映管理層基於最近市場環境及管理層對業務前景作出的評估，對主要兩家百貨店的最新計劃而作出。
- (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或關閉所致。
- (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。

5 其他經營開支，淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
物業管理及相關費用	122,765	135,879
電費及水費	86,775	85,374
銷售、宣傳、廣告及相關費用	36,552	41,820
核數師酬金		
– 審核服務	3,976	3,900
– 非審核服務	794	975
匯兌虧損淨額	8,988	129,168
其他稅項支出	91,145	99,599
應收賬款虧損準備／(虧損準備撥回)	1,830	(4,265)
其他應收款項虧損準備撥回	(1,149)	(5,677)
賠償開支(附註(i))	17,451	63,839
其他(附註(ii))	63,219	64,388
	<u>432,346</u>	<u>615,000</u>

附註：

- (i) 截至2023年6月30日止年度的賠償開支主要指對與若干百貨店關閉有關的受影響各方之賠償款項。
- (ii) 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

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行存款利息收入	<u>(18,010)</u>	<u>(22,983)</u>
銀行貸款利息開支	41,135	28,207
股東貸款利息開支	42,172	29,452
租賃負債利息開支	152,225	168,496
	<u>235,532</u>	<u>226,155</u>
	<u>217,522</u>	<u>203,172</u>

7 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2024年 千港元	2023年 千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	84,037	33,993
– 過往年度(超額撥備)/撥備不足	(2,303)	544
遞延所得稅		
– 其他暫時差額	<u>(57,860)</u>	<u>3,748</u>
	<u>23,874</u>	<u>38,285</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(2023年：25%)繳納企業所得稅。

8 股息

董事決議不建議派發截至2024年6月30日止年度之末期股息(2023年：零)。

9 每股盈利/(虧損)

(a) 基本

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

	2024年	2023年
本公司股東應佔利潤/(虧損)(千港元)	<u>13,314</u>	<u>(320,852)</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/(虧損)(每股港元)	<u>0.008</u>	<u>(0.190)</u>

(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6月30日止年度每股攤薄盈利/(虧損)相等於每股基本盈利/(虧損)。

10 應收賬款

	2024年 千港元	2023年 千港元
應收賬款	28,963	27,549
減：虧損準備	<u>(7,660)</u>	<u>(6,799)</u>
應收賬款，淨額	<u>21,303</u>	<u>20,750</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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
為期		
0-30天	17,865	15,012
31-60天	815	477
61-90天	194	64
90天以上	<u>2,429</u>	<u>5,197</u>
	<u>21,303</u>	<u>20,750</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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
為期		
0-30天	363,069	418,986
31-60天	47,346	135,816
61-90天	8,853	22,562
90天以上	<u>23,660</u>	<u>84,062</u>
	<u>442,928</u>	<u>661,426</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25,085,000港元(2023年：41,600,000港元)乃無抵押、免息及須於90天內償還。

管理層討論與分析

業務回顧

業績概要

從2023年的消費提振年到2024年的消費促進年，激發消費潛能，穩固並擴大傳統消費，推進服務消費的品質升級是中國經濟工作的重點。

受一系列促消費政策的落地實施，消費市場呈現溫和修復態勢。回顧年度內，本集團敏銳地捕捉增長機遇，通過精準的市場觀察，將各門店自身定位與消費需求精準匹配，加強品牌引進及豐富品類，並通過降本節流、提質增效等一系列內部舉措效果顯著，實現了本集團業績穩中求進，穩步提升。

截至2024年6月30日止年度，本集團年度收益為1,359.5百萬港元，上年度為1,483.7百萬港元。按類別劃分，本集團年度收益以租金收入為主，佔43.0%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔32.1%；自營貨品銷售佔23.7%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.2%。

截至2024年6月30日止年度，本集團年度利潤為13.3百萬港元。回顧年度每股盈利為0.008港元。

業務網絡

截至2024年6月30日，本集團於中國內地營運22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、蘭州以及綿陽，概約總樓面面積約92萬平方米。因租賃合約到期，本集團於回顧年度內縮減了一家分店，為武漢武昌店。

營運概覽

隨著消費市場逐步回暖，百貨零售行業迎來持續復甦。回顧年度內，本集團重點加強品牌引進及品類管理，煥新店鋪形象升級改造，發掘潛在會員群體並豐富線下活動引流效應，線上聯動異業平台發力直播業務，通過「線上線下並舉+人貨場」的融合打造多維競爭力。

消費需求與品類組合的打造是本集團發力重點。例如，上海五角場店完成了整體店鋪形象及調改的升級，重點引進商圈首店品牌約佔30%，增添餐飲、娛樂、運動等業態；北京崇文店個性打造二次元街區，引進IP「潮玩星球」、「穀翻天」、「星河動漫IP主題公園」等二次元品牌，並增加包含「無印良品」等生活品牌的入駐；上海淮海店引進全國室內騎行首店「TANGO LIVEHOUSE」以及日本網紅烘焙品牌「崎本的店」；上海浦建店完成了「Manner Coffee」烘焙店和「Nike」SPORT M店的升級。品類的豐富不僅滿足了不同顧客群體需求喜好，也增加了門店集客力。

會員方面，本集團推出全新會員八大權益，全面升級會員服務體驗，吸引用戶實現私域長效經營。同時，本集團全國首創兒童會員體系正式上線，進一步提升兒童及家庭消費體驗，帶動家庭親子業態的消費。

各門店積極探索社交場所空間，利用門店商圈特點，舉辦多場市集活動，如上海淮海店「V來集市」、「椿日活力市集」；武漢建設店「複春湖集」；上海浦建店「跳蚤市集」等，旨在建立新的社交消費場景，並提升客流活躍度。

回顧年度內，本集團積極發力自有電商平台「新閃購小程序」，豐富線上營銷矩陣，通過與抖音、美團、高德等平台的合作，線下引流效應明顯。同時，「總經理直播間」、「瘋狂星期四」等專項直播活動，將直播結合消費券的福利方式推動消費轉化。此外，線上活動緊跟市場趨勢、迎合消費者心理，比如，「新閃購雙旦」活動聚焦新品的快速推廣，通過限時折扣和限量發售的方式，激發了用戶的購買欲；「新閃購618」提前佈局年中大促，為用戶提供了豐富的優惠選擇；「新閃購雙11聯動」活動通過線下門店與線上平台的深度結合，為用戶帶了全新的購物體驗。線上「新閃購」銷售同比實現了雙位數的增長。

本集團在持續加強品牌及品類的打造、增強引流及線上營銷、客流提升改善方面取得一定成效，總體呈穩中向好態勢。

百貨及購物中心業務

品牌擴量拉新 夯實品類矩陣

以消費者為中心、深入觀察及準確滿足顧客的需求，是本集團不變的宗旨。回顧年度內，本集團各門店依據自身屬性特點，重點圍繞品牌的引進及品類矩陣的打造，不斷提升客流及經營價值，協同顧客及商家共同成長，是本集團業績回穩的關鍵點。

回顧年度內，首店、城市概念店、旗艦店等品牌的引進和升級是本集團亮點經營舉措。例如，上海淮海店分別引進全國首家室內音樂騎行館「TANGO LIVEHOUSE」以及日本網紅烘焙品牌「崎本的店」；上海五角場店引入全國首家「MAXUS」悠悠球俱樂部、「望湘園」湖南印象店、以及護膚保養品牌「歐舒丹」升級為全國首家形象櫃檯；北京崇文店引進二次元穀子店「潮玩星球」北京首店以及「紅星前進」麵包牛奶烘焙店商圈首店，成為顧客打卡新地標。

在門店定位和商圈顧客需求匹配方面，長沙時尚廣場聚焦「新長沙人」、「特種兵群體」的需求，引進熱門遊戲體驗店「奔跑吧格子」、網紅貴州酸湯火鍋「米辣果」、「破殼劇本館」等提升情緒價值的人氣商店，吸引了一眾年輕群體打卡排隊。在家居生活配套方面，北京崇文店完成了大型生活品牌「無印良品」的入駐；武漢建設店以「年輕家庭品質平台」的定位，引進商圈首店「達美樂」主力店及「臻品點點餐」；煙台店及瀋陽津橋路時尚廣場則以學生年輕化群體社交屬性為特點，重點引進桌球、密室、街舞、健身等豐富業態，以多樣化互動方式滿足周邊年輕群體的個性需求。在消費體驗及情緒價值方面，上海浦建店「Nike」的擴櫃升級至SPORT M店以及「Manner Coffee」全新升級為烘焙店接續煥發消費活力；此外，北京彩旋店聯手北京市郵政分公司引進「北京記憶主題郵局」，旨在打造具有老北京記憶文化特色的文創品牌，助力中華優秀傳統發揚傳播。

與此同時，各門店亦進一步調整及完善餐飲、娛樂等配套在其業態組合的比重，引入高品質生活方式餐飲。上海浦建店及成山店引進「寶粵樓」粵式餐飲，增添了門店得閒飲茶的生活方式；上海淮海店完成河豚紙火鍋餐廳全國特色首店「福鼓紙」的入駐；「好好彩啫啫煲」排擋首店入駐上海天山路店；北京崇文店老字號北京菜館「萃華樓」榮獲「金棕櫚中國餐廳指南」人氣餐廳獎。此外，本集團多家門店亦引進「霸王茶姬」、「茶顏悅色」、「好特賣」等熱門人氣品牌。

值得一提的是，以95後、00後為代表的「Z世代」正成為市場消費的主力軍，在影視、動漫、漫畫、遊戲等領域具有專屬的二次元消費理念。為此，北京崇文店完成二次元街區的改造，街區包括IP餐廳、穀子店、二次元服飾，以及不定期舉辦隨舞快閃、吃穀大會等活動；同時，長沙時尚廣場圍繞二次元客群，引進品牌「潮玩星球」，豐富多元化動漫品牌，打造二次元粉聚集地；北京利瑩店則長期為

二次元文化提供合作場地，例如「ACG鬼谷子」、「寶可夢卡牌賽」、「萬代開倉」、「嗶哩嗶哩漫展」等活動。未來，本集團亦將持續擴大二次元品類及品牌，以差異化定位提升市場份額。

深耕會員運營 打通流量效應

為圍繞會員運營，以及助力商家提升經營能力，本集團在回顧年度內打造多樣化及個性化營銷活動。各門店相繼開展集團年度大型營銷活動「66福蝶節」，此次活動以「蝴蝶」為主題，為各地消費者營造一個與大自然親近的蝴蝶世界，同時也貫穿五至六月六大營銷節，並借機各店周年慶活動形成勢能疊加，持續吸引不同圈層到場。

回顧年度內，戶外市集逐漸成為消費者的追捧，各門店亦紛紛開展不同主題市集活動。上海淮海店開展三場主題市集「V來集市」、「椿日活力市集」、「可續之間生活V市集」，武漢建設店開展「複春湖集」。多樣化的市集活動吸引了大量客流駐足，也為商場的流量激發活力。

開展營銷活動是與會員定向觸達的必備紐帶，借勢消費市場復甦浪潮，各門店通過造IP、拓場景、引話題等不同策略維繫與納新顧客群體。上海淮海店藉助毛線藝術傳達積極向上的生活態度，策劃了「淮海毛線計劃」展覽，憑藉多樣化的毛綫裝置和設計，吸引了大量顧客到店互動，活動獲得「黃埔最上海」、「周末上海」、「儂好淮海路」等多家官方媒體宣傳，小紅書話題流覽量達6.3萬，客流同比提升197%；在北京崇文店25周年慶之際，更是邀請了知名女星王心凌以「雲互動」的方式吸引消費者，帶動門店客流的同時，提升了門店的品牌價值；重慶店通過營造網紅打卡點「LOVE FOR鬱」巨型鬱金香瀑布場景，引爆網絡話題熱度，成為重慶觀音橋區域打卡新聚場；上海陝西路店以「跨年及元旦派對」為主題，點燃跨年喜悅氛圍，當日邀請超過百位特別嘉賓親臨現場，共同奔赴2024年。

本集團致力尋找存量市場中新的增量突破口，例如全國首創的兒童會員體系，以家庭型客群為切入口，通過專屬折扣、生日禮品、組織如少兒街舞及兒童模特明星盛典等各類充滿愛意的親子活動，加深商場與兒童用戶的情感共振，帶動親子業態消費頻率。回顧年度內，全線兒童會員納新超過7,000人。全線門店亦同步推出全新升級版會員八大權益「五大統一權益+三大門店特色權益」，五大權益涵蓋迎新禮遇、積分兌現、生日驚喜、消費享特權和貼心服務，而三大門店特色權益為門店結合當地特色自設的專屬權益，如會員折上折、特惠午餐等，結合豐富有趣的營銷活動鏈接現有會員的同時吸引更多潛在消費者。

異業合作方面，各門店利用商圈特點，與周邊業態開展不同的活動導流，深層次發掘顧客群體對品質、社交、生活的需求。例如上海淮海店，聯動淮海路商圈的「2024歡樂淮海嘉年華」，在商場廣場設置「繁華之路」打卡點，合計曝光量超過40萬次，以及作為「中國座標城市定向戶外挑戰賽」的打卡點，聚攬眾多打卡參賽人員；上海成山店與上海第一婦嬰保健院推出「青年醫生服務站」項目，共創浦東新區「15分鐘便民生活圈」；上海浦建店攜手社區商圈附近仁濟醫院舉行「獨家寵愛，仁濟醫務內購會」，以多家品牌超低折扣傳達對醫務人員的關愛和致敬，吸引大量附近醫務人員參與。

本集團積極發力線上直播業務，通過免費餐券、免單券、代金券或周邊禮等福利方式，向「線上」靠攏、向「線下」引流，實現線上結合線下雙管道的聲量傳播。上海區域內五角場店、浦建店、成山店及寶山店四店聯播的「瘋狂星期四」主題直播活動，GMV(商品交易總額)數據得到突飛增長；北京四店於2023年10月國慶檔期間，聯動開展「國慶窗前指南」抖音直播活動，直播期間居北京團購帶貨榜第一名；華中區四店同慶，武漢建設店、武漢徐東店、長沙時尚廣場、鄭州店聯動抖音直播，總GMV近人民幣30萬元，同時打造「多多策評」IP，尋求與消費者的共

鳴，通過線下探店短視頻拍攝和傳播，建立獨一無二的IP形象，帶動流量、聲量及消費者的認知。與此同時，「總經理直播間」亦是將店總的個人IP及門店契合，不僅拉近與消費者的距離，也為售賣的商品提供背書保證。

線上自營平台「新閃購」於回顧年度內優化品類結構，引入「迪奧」、「海藍之謎」、「萊珀妮」、「赫蓮娜」、「寶麗」等國際化妝品品牌，強化線上高端化妝品定位。同時，拓展場外品牌和供應鏈，如生活小家電及家居品類，並增加直播帶貨、即時零售業務，加大發展抖音、高德、京東、雲閃付等線上營銷合作，同步線上及線下銷售節點以推動會員納新與成交轉化，並通過線下活動、專櫃收銀、無感積分、管道推廣、品牌導購五種獲客方式持續推動會員納新。回顧年度內，「新閃購」線上銷售呈現雙位數的高增長。

自有品牌業務

截至2024年6月30日，本集團共營運五家LOL (Love ● Original ● Life) 原創生活概念店。其中三家分別位於上海的K11購物中心、成山店及寶山店，兩家位於北京的彩旋店及利瑩店。

回顧年度內，LOL始終秉承為追求美好生活方式的消費者提供悅人悅己商品禮物的價值導向，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，使顧客重拾線下購物體驗的趣味。LOL臻選引進包括獲德國紅點設計至尊獎的英國進口磁力藝術潮玩積木「TRIDO」、美國自然美學「NATURA」標本、美式老錢風「ARKROCKET」黑膠唱片機、冰島「LAVAS」擴香石等深受顧客喜愛。同時，新加坡飾品及陶瓷藝術「SUNS」、潮品擺件布爾熊「BUER BEAR」、白美術館香薰「LA FADEUR淡」、藝術水杯「C調」，以及時尚耳機「ZIIM」等品牌在K11購物中心的LOL聯合美陳。

回顧年度內，LOL積極發掘品牌與營銷體驗空間，創意開啟快閃(POPUP)店，分別選址上海華潤時代廣場及上海蘇河灣萬象天地開設POPUP櫃。此外，LOL聯手當紅時尚藍牙音箱「MARSHALL」在K11購物中心中廳舉辦「致敬搖滾—穿越60載的響亮」巡迴展出活動，獲得廣大音樂發燒友的打卡關注，此次展賣更獲小紅書等社交平台的大量宣傳曝光。

截至2024年6月30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。為整合及優化資源配置，本集團於回顧年內縮減一家超市，為蘭州店「新世界超市」。

回顧年度內，為持續提升商品經營能力以及突出商品陳列，超市業務圍繞場館形式打造不同主題特色。例如，武漢建設店打造售賣俄羅斯特產的俄羅斯館、自營品類引進的「有新市」；北京崇文店超市舉辦「VIP盛典」、「火鍋節」、「女神節」等一系列自創節日活動。將主題場館與造節疊加，通過塑造消費場景引客、不斷營造新鮮感，並結合「新閃購小程序」拓展美團、京東到家線上平台，實現便利快捷的服務消費。

展望

消費是經濟穩定運行的壓艙石，腳踏實地、穩中求進、開拓創新是本集團秉承的基調。本集團亦將持續貫徹「商品+服務+體驗」的核心準則，聚力門店業務的提質增效，發揮一店一策優勢，充分發掘市場需求及門店在地屬性的結合，更好打造顧客的高品質服務及消費體驗。

同時，宏觀經濟和消費市場存在波動和較大的變數。本集團將密切關注市場運行態勢，加強消費市場形勢分析和趨勢研判，打好「品類提升+品牌突破」的組合拳，通過線上線下並舉發力的方式為顧客提供更加豐富的商品選擇及消費體驗，進一步釋放消費需求。

翹首企足，隨著數字消費、綠色消費、健康消費的趨勢發展，新產品、新場景、新業態隨之不斷湧現。本集團將緊跟時勢，暢通線上線下消費循環，創新消費場景，進一步釋放消費潛力，以有力舉措確保推動業務的長期積極發展。

財務回顧

收益及其他收入

2024財政年度本集團的收益為1,359.5百萬港元(2023財政年度：1,483.7百萬港元)。收益減少主要由於貨品銷售-自營銷售及專櫃銷售佣金收入下跌。

2024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4,347.6百萬港元(2023財政年度：4,914.5百萬港元)。

本集團於2024財政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13.5%(2023財政年度：12.7%)。於2024財政年度，女裝、男裝及配飾約佔專櫃銷售及自營貨品銷售所得款項34.3%，黃金、珠寶及鐘錶約佔33.8%，化妝品約佔10.7%，運動服裝約佔9.5%，餘下大部分來自童裝、食品、電器及家居用品。2024財政年度自營銷售收益包括化妝品(約佔76.3%)、超市及便利店(約佔21.2%)及其他貨品(約佔2.5%)的銷售。

2024財政年度本集團的租金收入為585.0百萬港元(2023財政年度：583.8百萬港元)。

作為出租人的融資租賃利息收入於2024財政年度為16.4百萬港元，而2023財政年度為17.6百萬港元。

本集團的其他收入於2024財政年度為333.5百萬港元，而2023財政年度為291.9百萬港元。增加主要由於部分長賬齡的應付賬款被沖銷。

其他收益，淨額

本集團於2024財政年度的其他收益淨額為187.6百萬港元，主要來自終止確認租賃負債收益194.0百萬港元(該收益與若干百貨店縮減規模或關閉相關)，以及終止確認使用權資產收益淨額16.2百萬港元。該等收益部分被註銷附屬公司虧損5.5百萬港元，以及應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損和虧損準備淨額合計17.9百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動

2024財政年度投資物業公平值虧損為119.3百萬港元，主要由於上海市及武漢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2023財政年度的372.5百萬港元減少至2024財政年度的295.7百萬港元。該減少與2024財政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。購買促銷項目由2023財政年度的15.2百萬港元減少至2024財政年度的8.3百萬港元，主要由於促銷活動的變動。

僱員福利開支

僱員福利開支由2023財政年度的408.7百萬港元減少至2024財政年度的342.2百萬港元，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，及若干百貨店於2023財政年度及2024財政年度關閉所致。

折舊

折舊開支由2023財政年度的382.7百萬港元減少至2024財政年度的353.9百萬港元，主要由於2024財政年度並無對於2023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，及若干百貨店於2023財政年度及2024財政年度關閉所致。

租金開支

租金開支由2023財政年度的74.9百萬港元減少至2024財政年度的74.1百萬港元，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2023財政年度的615.0百萬港元減少至2024年財政年度的432.3百萬港元。減少主要由於匯兌虧損淨額減少120.2百萬港元，以及賠償開支減少46.4百萬港元。

經營利潤／（虧損）

2024財政年度的經營利潤為254.7百萬港元，而2023財政年度的經營虧損為79.4百萬港元。

財務成本，淨額

財務成本淨額由2023財政年度的203.2百萬港元增加至2024財政年度的217.5百萬港元，主要由於香港銀行同業拆息於2024財政年度上升導致平均借貸成本增加，惟租賃負債利息開支的減少抵銷了部分升幅。

所得稅支出

所得稅支出由2023財政年度的38.3百萬港元減少至2024財政年度的23.9百萬港元，減少主要由於2024財政年度錄得遞延所得稅抵免57.9百萬港元，惟當期所得稅增加抵銷了部分影響。

年度利潤／（虧損）

基於上述原因，年度利潤為13.3百萬港元，而2023財政年度的年度虧損為320.9百萬港元。

流動資金及財務資源

於2024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875.3百萬港元（2023年6月30日：831.5百萬港元）。

於2024年6月30日，本集團的借貸為1,469.3百萬港元（2023年6月30日：1,412.5百萬港元）。

於2024年6月30日，本集團的負債淨額狀況為594.0百萬港元（2023年6月30日：581.0百萬港元）。

於2024年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,606.4百萬港元(2023年6月30日：2,867.2百萬港元)。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2024年6月30日的資本承擔為42.6百萬港元(2023年6月30日：72.7百萬港元)，並已訂約但未於綜合財務狀況表中撥備。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團並無任何資產抵押(2023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。本集團定期審視外匯淨額的風險，以管理其外匯風險。

或然負債

於2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

收購及出售

本集團於2024財政年度並無任何重大收購及出售。

末期股息

董事決議不建議宣派截至2024年6月30日止年度之末期股息(2023年：無)。

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2024年6月30日，本集團總僱員人數為1,838名(2023年：2,117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6月30日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券(包括出售庫存股份)。

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6月30日止年度內，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6月30日止年度內一直遵守標準守則及本公司所採納有關董事進行證券交易的守則所載列的規定標準。

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6月30日止年度內，本公司並無知悉該等僱員不遵守書面指引的事件。

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。審核委員會已審閱本集團的風險管理及內部監控系統，以及本集團截至2024年6月30日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表，並與管理層及外聘核數師討論與財務相關事宜。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐訂有權出席本公司即將舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票股東的身份，本公司將於2024年11月15日(星期五)至2024年11月20日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2024年11月14日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以辦理登記手續。

承董事會命
主席
鄭志剛博士

香港，2024年9月25日

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