

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



新世界百貨中國有限公司

New World Department Store China Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 825)

全年業績公告 2021/2022

摘要

年度的同店銷售⁽¹⁾增長為-21.3%。上年度增長為3.9%。

年度收益為1,934.6百萬港元，而上年度為2,246.0百萬港元。

年度經營虧損為199.6百萬港元，而上年度的年度經營利潤為89.5百萬港元。

年度虧損為483.4百萬港元，而上年度為229.4百萬港元。

年度每股虧損為0.29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2022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2022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2022年6月30日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	2	1,934,557	2,245,966
其他收入	3	60,338	67,481
其他虧損，淨額	4	(104,565)	(349,190)
投資物業公平值變動		(107,504)	(6,490)
購買存貨及存貨變動，淨額		(464,456)	(583,897)
購買促銷項目		(16,697)	(12,244)
僱員福利開支		(463,238)	(458,081)
折舊		(506,669)	(583,634)
租金開支		(110,090)	(124,354)
其他經營開支，淨額	5	<u>(421,271)</u>	<u>(106,066)</u>
經營(虧損)/利潤		<u>(199,595)</u>	<u>89,491</u>
財務收入		33,170	37,839
財務成本		<u>(240,124)</u>	<u>(230,328)</u>
財務成本，淨額	6	<u>(206,954)</u>	<u>(192,489)</u>
應佔一間聯營公司業績		<u>(406,549)</u>	<u>(102,998)</u>
		<u>-</u>	<u>(151)</u>
除所得稅前虧損		(406,549)	(103,149)
所得稅支出	7	<u>(76,832)</u>	<u>(126,210)</u>
年度虧損		<u>(483,381)</u>	<u>(229,359)</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>(0.29)</u>	<u>(0.14)</u>

綜合全面收益表

截至2022年6月30日止年度

	2022年 千港元	2021年 千港元
年度虧損	<u>(483,381)</u>	<u>(229,359)</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	147,214	106,872
-其遞延所得稅	<u>(36,803)</u>	<u>(26,718)</u>
	<u>110,411</u>	<u>80,154</u>
其後可能重列至損益之項目		
匯兌差額	<u>(92,101)</u>	<u>408,211</u>
年度其他全面收益，已扣除稅項	<u>18,310</u>	<u>488,365</u>
年度全面(虧損)/收益總額	<u>(465,071)</u>	<u>259,006</u>

綜合財務狀況表
於2022年6月30日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		769,021	869,599
投資物業		5,396,060	5,255,795
使用權資產		3,035,595	4,019,142
無形資產		1,107,218	1,353,451
一間聯營公司權益		–	296
預付款項、按金及其他應收款項		196,947	206,850
應收融資租賃		368,722	335,006
按公平值計入損益之金融資產		78,000	–
遞延所得稅資產		92,078	121,662
		<u>11,043,641</u>	<u>12,161,801</u>
流動資產			
存貨		94,606	89,428
應收賬款	10	34,861	34,137
預付款項、按金及其他應收款項		191,190	252,465
應收融資租賃		68,673	68,524
應收同系附屬公司款項		976	1,861
應收有關連公司款項		7	1
原到期日為三個月以上的定期存款		459,853	728,669
現金及銀行結餘		619,595	840,752
		<u>1,469,761</u>	<u>2,015,837</u>
總資產		<u>12,513,402</u>	<u>14,177,638</u>
權益及負債			
權益			
股本		168,615	168,615
儲備		3,834,641	4,299,712
總權益		<u>4,003,256</u>	<u>4,468,327</u>

綜合財務狀況表(續)

於2022年6月30日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債		3,256,172	4,354,394
遞延所得稅負債		<u>967,804</u>	<u>971,246</u>
		<u>4,223,976</u>	<u>5,325,640</u>
流動負債			
應付賬款	11	580,311	993,805
應計款項及其他應付款項		1,004,744	1,032,527
租賃負債		868,768	660,400
合約負債		228,900	238,363
應付同系附屬公司款項		4,691	7,758
應付有關連公司款項		19,156	15,596
應付最終控股公司		79,873	–
借貸		1,489,544	1,412,275
應付稅項		<u>10,183</u>	<u>22,947</u>
		<u>4,286,170</u>	<u>4,383,671</u>
總負債		<u>8,510,146</u>	<u>9,709,311</u>
總權益及負債		<u>12,513,402</u>	<u>14,177,638</u>

附註

1 編製基準

截至2022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之金融資產的重估作出修訂。

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2022年6月30日，本集團流動負債淨額約2,816,409,000港元，乃包括短期銀行借貸約776,544,000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，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2022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2022年6月30日起的未來12個月內到期。於2022年6月30日，計入流動負債中的短期銀行借貸約699,285,000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。

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；銀行借貸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2022年6月30日起未來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框架

於本年度，本集團已採納下列須於截至2022年6月30日止財政年度強制生效的準則的修訂：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第16號的修訂	2021年6月30日後的2019冠狀病毒病相關租金寬減

採納以上準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

(b) 尚未生效的新訂準則，準則、詮釋及經修訂會計指引的修訂

下列新訂準則，準則、詮釋及經修訂會計指引的修訂強制於2022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
香港詮釋第5號(2000)	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

本集團已開始評估該等新訂準則，準則、詮釋及經修訂會計指引的修訂的影響，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

	2022年 千港元	2021年 千港元
專櫃銷售佣金收入	665,362	893,026
貨品銷售—自營銷售	<u>501,160</u>	<u>633,583</u>
客戶合約收益	1,166,522	1,526,609
租金收入	745,607	703,394
作為出租人的融資租賃利息收入	<u>22,428</u>	<u>15,963</u>
	<u>1,934,557</u>	<u>2,245,966</u>

專櫃銷售收入分析如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
專櫃銷售所得款項	<u>4,654,718</u>	<u>6,052,313</u>
專櫃銷售佣金收入	<u>665,362</u>	<u>893,026</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虧損，淨額、投資物業公平值變動及未分配企業開支或收入淨額的影響。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>
截至2021年6月30日止年度			
分部收益	<u>2,039,653</u>	<u>206,313</u>	<u>2,245,966</u>
分部經營業績	189,324	161,224	350,548
其他虧損，淨額	(349,192)	2	(349,190)
投資物業公平值變動	-	(6,490)	(6,490)
未分配企業收入，淨額			<u>94,623</u>
經營利潤			<u>89,491</u>
財務收入			37,839
財務成本			<u>(230,328)</u>
財務成本，淨額			<u>(192,489)</u>
應佔一間聯營公司業績			(102,998)
			<u>(151)</u>
除所得稅前虧損			(103,149)
所得稅支出			<u>(126,210)</u>
年度虧損			<u>(229,359)</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			<u>12,513,402</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
按金及應收款項虧損準備	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
於2021年6月30日			
分部資產	8,483,684	5,550,681	14,034,365
一間聯營公司權益	296	-	296
遞延所得稅資產	121,662	-	121,662
未分配企業資產：			
現金及銀行結餘			21,066
其他			249
總資產			<u>14,177,638</u>
截至2021年6月30日止年度			
非流動資產添置(附註(i))	904,157	9,383	913,540
折舊	582,932	702	583,634
商譽減值虧損	232,749	-	232,749
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損	176,622	-	176,622
應收款項虧損準備撥回	(14,499)	(1,792)	(16,291)
終止確認使用權資產收益，淨額	(38,624)	-	(38,624)
應收融資租賃之終止確認及租賃修訂虧損，淨額	8,346	-	8,346

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於截至2022年6月30日止年度內縮減規模及關閉所致。

3 其他收入

	2022年 千港元	2021年 千港元
政府補助金	12,525	13,894
來自供應商的收入	23,677	22,272
服務費收入	756	1,653
停車場收入	7,607	9,876
其他賠償收入	13,823	16,693
雜項	1,950	3,093
	<u>60,338</u>	<u>67,481</u>

4 其他虧損，淨額

	2022年 千港元	2021年 千港元
註銷一間附屬公司虧損	1,724	-
商譽減值虧損(附註(i))	220,350	232,749
物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損(附註(i))	78,576	176,622
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))	(201,376)	-
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	8,229	1,875
終止確認使用權資產收益，淨額(附註(iii))	(48,573)	(38,624)
終止確認應收融資租賃虧損，淨額	39,505	6,873
應收融資租賃之虧損準備及租賃修訂虧損，淨額	14,171	1,473
租金寬減(附註(iv))	(14,203)	(31,778)
	<u>104,565</u>	<u>349,190</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，對主要六家百貨店(2021年：八家百貨店)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於截至2022年6月30日止年度內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

	2022年 千港元	2021年 千港元
銷售、宣傳、廣告及相關費用	28,864	33,762
清潔、維修及保養	57,278	60,191
核數師酬金		
– 審核服務	3,766	3,763
– 非審核服務	994	1,198
匯兌虧損／(收益)，淨額	34,050	(128,923)
其他稅項支出	129,664	139,041
應收賬款虧損準備／(虧損準備撥回)	48,463	(16,291)
其他應收款項虧損準備	23,431	1,534
賠償開支(附註)	74,394	–
其他	20,367	11,791
	<u>421,271</u>	<u>106,066</u>

附註：

賠償開支指對與若干提早終止營運百貨店有關的受影響各方賠償款。

6 財務成本，淨額

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行存款利息收入	<u>(33,170)</u>	<u>(37,839)</u>
銀行貸款利息開支	8,644	9,375
股東貸款利息開支	8,905	8,406
租賃負債利息開支	<u>222,575</u>	<u>212,547</u>
	<u>240,124</u>	<u>230,328</u>
	<u>206,954</u>	<u>192,489</u>

7 所得稅支出

於綜合收益表扣除的稅項金額指：

	2022年 千港元	2021年 千港元
當期所得稅		
– 中國內地稅項	66,261	90,905
– 過往年度超額撥備	(40)	(32)
遞延所得稅		
– 其他暫時差額	<u>10,611</u>	<u>35,337</u>
	<u>76,832</u>	<u>126,210</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2022年及2021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(2021年：25%)繳納企業所得稅。

8 股息

董事決議不建議派發截至2022年6月30日止年度之末期股息(2021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。

	2022年	2021年
本公司股東應佔虧損(千港元)	<u>(483,381)</u>	<u>(229,359)</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>(0.29)</u>	<u>(0.14)</u>

(b) 攤薄

由於並無已發行潛在可攤薄之普通股，截至2022年及2021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

	2022年 千港元	2021年 千港元
應收賬款	88,480	42,756
減：虧損準備	<u>(53,619)</u>	<u>(8,619)</u>
應收賬款，淨額	<u>34,861</u>	<u>34,137</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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
為期		
0-30天	32,413	29,242
31-60天	1,254	969
61-90天	30	831
90天以上	<u>1,164</u>	<u>3,095</u>
	<u>34,861</u>	<u>34,137</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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
為期		
0-30天	395,416	832,947
31-60天	20,265	38,687
61-90天	16,839	14,438
90天以上	<u>147,791</u>	<u>107,733</u>
	<u>580,311</u>	<u>993,805</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41,417,000港元(2021年：58,600,000港元)乃無抵押、免息及須於90天內償還。

業務回顧

業績概要

伴隨著消費趨勢的不斷變化以及新的消費模式不斷湧現，商品價值和吸引力的打造及數字化的應用是百貨零售業升級轉型的核心要素。同時，隨著消費模式趨向追求高品質，提質增效成為本集團在回顧財年內的聚焦重點，本集團亦積極響應國家政策及順應消費趨勢變化，以實施增加商品種類、提升門店品質及創立鮮明品牌(簡稱「三品」戰略)為重點及依託，不斷提升商品和會員服務供給能力，並推動加強門店及業態的煥新改造以及數字化多元發展，更好地滿足消費者群眾對美好生活的需求。

截至2022年6月30日止年度，本集團年度收益為1,934.6百萬港元，上年度為2,246.0百萬港元。按類別劃分，本集團截至2022年6月30日止年度收益以租金收入為主，佔38.5%；其次為專櫃銷售佣金收入，佔34.4%；自營貨品銷售佔25.9%；而作為出租人的融資租賃利息收入則佔1.2%。

截至2022年6月30日止年度，本集團虧損為483.4百萬港元。截至2021年6月30日止年度虧損為229.4百萬港元。回顧年每股虧損為0.29港元。

業務網絡

截至2022年6月30日，本集團於中國內地營運26家百貨公司及購物中心，覆蓋全中國15個主要地點，包括北京、上海、重慶、武漢、南京、天津、長沙、鄭州、西安、煙台、瀋陽、昆明、蘭州、燕郊以及綿陽，概約總樓面面積為1,050,200平方米。

營運概覽

縱觀整體市場，品質類消費需求持續釋放，消費結構優化，升級態勢明顯；而隨著中華人民共和國政府(「國家政府」)加強對線上經營的監管，線上線下公平發展的環境正在形成，線下業務亦將迎來新的機遇。

隨著新冠疫情的持續衝擊及現狀發展常態化，本集團貫徹以會員及商品為核心要素，堅持線上線下業務互補發展。

線上方面，隨著百貨零售業數字化進入關鍵期，本集團全新優化上線的系統，打通了新世界發展有限公司集團（「新世界發展集團」）的「K Dollar回贈計劃」，提供更為綜合、精準的智慧化會員增值服務，比如可根據會員購物喜好進行相應產品的推送，系統還圍繞會員權益和積分，創新營銷活動，通過精準化營銷提升會員銷售佔比，促進客單價和複購次數以實現可觀增長。

線下而言，本集團著重為顧客打造一站式的消費體驗，不僅對門店進行不同程度的調改，還在服務、場景、業態等各方面進行全方位的升級，例如，北京崇文店的業改升級，上海天山路店開展上海首座「融媒體潮創明星直播間」等項目，可見集團有意將門店轉變為一個多維體驗的綜合互動空間。另外，在商品功能、品質、外觀、展示方式等方面提高商品的價值和吸引力以吸引消費者，並在疫情期間，通過順應消費趨勢，利用自營供應鏈優勢，強化自採並加強開拓品牌，不斷提高商品經營和服務能力。

於回顧年內，由於新冠疫情的反覆影響，公司多項工作也遭遇了前所未有的壓力和挑戰，特別是2022年4月至5月期間北京四家門店不同階段性的閉店影響和縮短營業時間，以及2022年3月至5月期間上海七家門店的全面停擺，使本集團的整體業務受到了較大的衝擊，故集團的收益與利潤表現均有下降。

為整合及優化其資源配置，本集團於回顧年內縮減了三家分店，分別為哈爾濱店、上海七寶店以及成都店。

商業綜合體業務

百貨及購物中心業務

於回顧年內，本集團不斷聚焦零售終端，通過經營場景、店鋪業改及線上數字化平台的升級，拉近線上與線下、零售與服務的關係，從而促進業態、商品、服務和會員消費體驗的全面提升。

本集團秉持一店一策細分定位，積極推進重點調改項目，不斷發掘地區首店、標桿品牌旗艦店等合作。於回顧年內，北京崇文店已完成整體業改規劃以及整體商圈定位重塑，著重對商場大門、天橋、中空等區域形象進行煥新改造，並且引進多個國際一線高端護膚品牌及網紅餐飲；北京彩旋店客流及租賃銷售均有明顯改善提升，客流量同比提升34%，租賃銷售同比提升51%；上海淮海店於回顧年內進行了開業以來最大規模的外立面升級和業態調整，並引進48個新品牌商戶，其中涉及品牌首店、旗艦店、城市概念店25家，上海淮海店將結合年輕客群，匯聚國內首店和網紅餐飲的消費場景，打造具有潮流、社交、藝術屬性的主題地鐵商業街區，變身淮海路上打卡聚會的新地標。

於回顧年內，本集團圍繞市場熱點開展100餘項主題營銷活動，其中多項為區域聯動活動。例如，北區開展「825購物狂歡節」、「胃愛吃狂」、「店慶月聯動」、「虎力全開·虎舞生威特別企劃」、「新百寵粉節」、「5月公益節」等多種自創IP營銷活動，其中，「虎力全開」特別企劃系列活動，充分利用互聯網平台多渠道傳播，全渠道曝光超4,000萬次，受到廣泛關注；上海天山路店開展上海首座「融媒體潮創明星直播間」，邀請人氣女團、米其林大廚、舞蹈鋼琴達人、原創歌手等人氣流

量明星到訪直播間，吸引大批粉絲參與店內精彩活動，擴大市場影響力的同時收穫良好的市場反饋，帶動年輕化客流及銷售上漲，會員活躍度及新增會員數同步得到提升。

圍繞消費者喜好及興趣，本集團擁抱年輕客群的社交需求，緊追當下電競、體育等體驗類業態熱潮，打造年輕社交場，積極引進室內運動場館、演繹劇場、新文娛文創空間等多樣化的消費業態場景。武漢武昌店線下脫口秀歡樂劇場「么斯喜劇」的入駐，為門店引流大批年輕群體；長沙時尚廣場相繼引進湖南及商圈首店，比如「巔峰之戀電競館」、「潮玩星球」、「柒酒烤肉」等潮玩餐飲品牌；上海成山店聚焦運動業態，新增「3V3籃球場」、「東方啟明星」、「球上勁」等運動體驗類場所，并聯動多個品牌舉辦多場運動聯賽，打造運動話題性IP，大幅增加年輕家庭客群的到店頻率和互動。

「新閃購小程序」作為本集團的線上營銷和流量共享中心，是本集團數字化發展的核心載體。於回顧年內，「新閃購小程序」通過與全新優化上線的系統對接，提供多種促銷模式及精準營銷功能，比如，可根據會員生日當天推送生日券，以及可根據會員購物喜好進行相應產品的推送，通過購物卡及優惠券的自動核實兌換，提升會員銷售佔比和複購次數，實現商品推廣銷售與會員服務一體化；於回顧年內，新閃購會員數目同比增長46.8%至117萬人。

除此以外，本集團充分利用K分賞為會員用戶打造多重消費福利和便捷體驗，例如，圍繞會員積分權益、結合多家品牌及線上線下渠道，開展「創享美好生活」等多項主題活動，舉措包括定向投放微信朋友圈以作推廣，活動半年曝光量超過120萬次，結合積分抵現、多倍積分、積分兌券、積分兌禮、會員專屬活動等多

項會員優惠措施，積極為線下門店引流，提升會員互動的同時也促進新會員的加入。截至2022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5.32%至近440萬名，全線總會員人數同比增長9.1%至701萬人。

本集團及旗下各門店加快建設並運營企業微信、門店公眾號、社群、視頻號、新閃購福利官、分銷等流量渠道，並通過直播群、活動快閃群等面向會員進行一對一的管理維護，將優質商品和便捷服務傳遞予顧客；本集團亦培育自有明星員工和明星導購主播，並與負責網紅孵化與運營的專業機構及專業主播開展合作，通過線上直播形式有效推動銷售增長；於回顧年內，「新閃購」平台直播場次總計近600場，新閃購銷售額實現同比增長28.7%。

於回顧年內，「新百V惠小程序」在鄭州店試點上線，實現租賃商戶以會員形式加入本集團門店線上系統，完成百貨、自營及租賃業態一體化線上運營，並通過聯合營銷提高商戶經營能力。「新百V惠小程序」上線三個月以來，會員總數突破12,000人。

租賃業務

於回顧年內，本集團緊抓市場熱點及豐富招商業態。

國內疫情的反覆催使運動與戶外露營等健康生活方式成為當下及後疫情時代的消費熱點，從而帶動李寧、安踏等國產本土運動品牌需求增長，令拓店意願突顯。於回顧年內，本集團積極引進FUNDAY運動街區、魔練普拉提以及健身會所等瑜伽及健身業態，進一步加強運動品牌的組合效應。

輕食及即食類餐飲深受年輕消費者追捧，成為本集團於回顧年內品牌引進的重點商品品類，各門店持續加大高人氣咖啡、茶飲類品牌引進，例如，上海浦建店星巴克店升級為甄選店，奈雪Pro店跨區域進駐北京利瑩店、北京彩旋店以及武漢

徐東店和武漢建設店，茶顏悅色進駐武漢徐東店及武漢建設店成為在武漢的首批品牌門店。值得一提的是，人氣咖啡品牌在良好合作的基礎上，已洽談進駐本集團各門店。

然而，受消防法規以及疫情反覆下防疫管控的影響，密室、劇本殺、美容美體等封閉性空間業態受到不同程度的衝擊，拓展步伐停滯，業務漸顯疲態。

自有品牌業務

截至2022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。

截至2022年6月30日止年度內，本集團將旗下超市升級定位為體驗式、數字化生活超市，通過提供高品質、健康、高性價比的商品以及現場特色服務與體驗，為消費者提供優質健康生活解決方案。截至2022年6月30日年度內，已完成北京崇文店一期超市賣場環境及硬體升級，包括對商品區域規劃及陳列展示進行重點調整優化，並加大了生鮮供應鏈倉儲。

疫情反覆影響下，超市門店亦未雨綢繆，比如，北京崇文店「新世界超市」全力保障生活物資供應充足，並且聚焦社區配送業務，發揮門店位置優勢，提高區域覆蓋範圍，提升營運效率並且配合國家政府做好防疫保供工作。

截至2022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。

後疫情時代，消費者對居家生活品質要求進一步提升，各類高品質、高顏值、治癒系的居家用品購買意慾強烈，LOL以生活美學理念，精心篩選優質商品以滿足需求。截至2022年6月30日年度內，本集團對北京彩旋店及上海寶山店的LOL門店進行了重新裝修及形象升級，對商品結構進行重點調整，聚焦家居好物和精選禮品，創造消費場景需求及商品供應，兩家門店的銷售額同比上升12%。

結合時下熱點，LOL進一步擴充商品線，增加戶外、露營、滑雪等運動裝備及潮流電子等高熱度高需求商品，以迎合中高端消費群體對高品質商品及優質生活體驗的追求，下一步將繼續對部分門店進行升級調整和場景化打造，引進更多歐美高端家居生活用品和設計師作品，結合微信小程序「樂歐樂原創生活概念店」的運營，將線下銷售擴充至線上，提升總銷售額。

展望

隨著國家政府正式把促進數字經濟發展列入工作報告，開展線上業務、善用數字化工具是迎接業務向前邁進的前提，對於我們而言，目前數字化建設主要在前台進行，下一步的重點工作將逐漸轉向中後台建設，促進線上線下一體化和決策智能化發展。

短期來看，疫情的反覆波動和不斷變化的市場經濟環境等不確定性因素將繼續對本集團的業務存在衝擊和影響。展望未來，本集團將堅持深耕業務發展。在強化經營的同時做好疫情防控，持續推動業務創新經營和升級，充分利用線上平台為零售增效，結合更便捷互動的直播、視頻號等熱門銷售平台、以及更高效的第三方貨物配送渠道，加大並優化無接觸交易環境和達成交易閉環，讓消費者更方便地獲取和支付。抓緊疫情得到控制期間消費市場的回暖機遇，結合市場熱點、突破傳統定式，開展多品牌聯動及跨門店、跨區域的營銷活動，保持商品及會員品效合一，順應變化並與時並進，以變應新，方能行穩致遠。

與此同時，本集團作為新世界發展集團生態圈的一員，將秉持著打造互通生態，踐行社會責任與可持續發展理念作為企業文化基準，不斷發揮本集團優勢，挖掘更多消費場景，打造優質消費體驗，以創造共享價值為最終目標。

財務回顧

收益及其他收入

2022財政年度(或「本年度」)本集團的收益為1,934.6百萬港元(2021財政年度(或「上年度」):2,246.0百萬港元)。下跌主要由於2019冠狀病毒病疫情的持續及長時間影響及部分區域零售業務營運受到的不利衝擊(包括上海市封城)和承受較大的營運壓力。

2022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5,984.3百萬港元(2021財政年度:7,472.7百萬港元)。

本集團於本年度的商品銷售毛利率13.3%(2021財政年度:13.9%)。於2022財政年度,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35.6%。黃金、珠寶及鐘錶約佔34.1%,運動服裝約9.8%,化妝品約佔10.9%,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78.0%),超市及便利店(約20.9%),生活概念店、女裝、男裝及配飾、以及其他貨品(約1.1%)的銷售。

租金收入由2021財政年度703.4百萬港元增加6.0%至2022財政年度745.6百萬港元,主要由於本年度出租面積擴充及租賃組合改善。

作為出租人的融資租賃利息收入於2022財政年度為22.4百萬港元,而2021財政年度為16.0百萬港元。

本集團的其他收入於2022財政年度為60.3百萬港元,而2021財政年度為67.5百萬港元。其他收入減少主要由於本年度政府補助金減少了1.4百萬港元,停車場收入減少了2.3百萬港元及其他賠償收入減少了2.9百萬港元。

其他虧損,淨額

本集團於本年度的其他虧損淨額為104.6百萬港元,乃包括於2022財政年度因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關閉引致終止確認租賃負債及使用權收益淨額201.4百萬港元,終止確認使用權收益淨額48.6百萬港元,以及因2019冠狀病毒病疫情而獲若干業主授出租金寬減14.2百萬港元。以上提及的收益部分被基於最近市場環境及管理層對業務前景作

出評估而對主要六家百貨店作出商譽減值虧損220.4百萬港元和物業、廠房及設備及使用權資產減值虧損78.6百萬港元，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53.7百萬港元，以及本年度出售物業、廠房及設備虧損淨額8.2百萬港元所抵銷。

投資物業公平值變動

本年度投資物業公平值變動為107.5百萬港元，乃虧損淨額主要來自上海市、瀋陽市、天津市及鄭州市的物業公平值減少。

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2021財政年度的583.9百萬港元減少至2022財政年度的464.5百萬港元。

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2022財政年度購買促銷項目為16.7百萬港元，而2021財政年度為12.2百萬港元。

僱員福利開支

僱員福利開支由2021財政年度的458.1百萬港元增加至2022財政年度的463.2百萬港元。以人民幣計值，僱員福利開支由2021財政年度的人民幣391.7百萬元減少至2022財政年度的人民幣383.1百萬元，主要由於管理層持續努力採取成本控制措施和本集團致力優化人力資源以降低員工成本，以及若干百貨店於2021財政年度及2022財政年度縮減規模及關閉所致。減少部分被對與若干百貨店年內縮減規模及關閉有關的僱員作出28.3百萬港元賠償款所抵銷。

折舊

折舊開支由2021財政年度的583.6百萬港元減少至2022財政年度的506.7百萬港元。減少主要由於本年度並無對於2021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2021財政年度及2022財政年度縮減規模及關閉所致。

租金開支

租金開支於2021財政年度的124.4百萬港元減少至2022財政年度的110.1百萬港元。主要由於營業額租金減少與本年度銷售所得款項的減少相符。

其他經營開支，淨額

其他經營開支淨額由2021財政年度的106.1百萬港元增加至2022財政年度的421.3百萬港元。增加主要由於2022財政年度期間港元兌換人民幣的變動增加了163.0百萬港元的匯兌虧損淨額，應收賬款虧損準備48.5百萬港元而2021財政年度為應收賬款虧損準備撥回16.3百萬港元，對與若干百貨店於2022年財政年度縮減規模及關閉有關的受影響各方作出共計74.4百萬港元賠償款，以及本年度其他應收款項虧損準備增加了21.9百萬港元。增加部分被與銷售所得款項的減少相符之銷售、宣傳、廣告及相關費用及其他稅項支出減少了14.3百萬港元所抵銷。

經營(虧損)／利潤

2022財政年度的經營虧損為199.6百萬港元，而2021財政年度的經營利潤為89.5百萬港元。

財務成本，淨額

2022財政年度的財務成本淨額為207.0百萬港元，而2021財政年度為192.5百萬港元。增加主要由於本年度租賃負債利息開支增加了10.0百萬港元。

所得稅支出

本集團於2022財政年度的所得稅支出為76.8百萬港元，而2021財政年度為126.2百萬港元。

年度虧損

基於上述原因，年度虧損為483.4百萬港元，而上年度為229.4百萬港元。

流動資金及財務資源

於2022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1,079.4百萬港元(2021年6月30日：1,569.4百萬港元)。

於2022年6月30日，本集團的借貸為1,489.5百萬港元(2021年6月30日：1,412.3百萬港元)。

於2022年6月30日，本集團的負債淨額狀況為410.1百萬港元(2021年6月30日：現金淨額狀況157.1百萬港元)。

於2022年6月30日，本集團的流動負債超逾其流動資產2,816.4百萬港元(2021年6月30日：2,367.8百萬港元)。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2022年6月30日的資本承擔為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2022年6月30日，本集團並無任何資產抵押(2021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2022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2022年6月30日止年度之末期股息(2021年：無)。

僱員、薪酬政策及退休金計劃

於2022年6月30日，本集團總僱員數目為2,412名(2021年6月30日：2,844名)。本集團確保所有級別的僱員的薪金水平與市場水平相若，且會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2022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2022年6月30日年度內，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2022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。

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2022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及風險管理及內部監控。審核委員會由四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、年度業績及截至2022年6月30日止年度的綜合財務報表，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2022年11月16日(星期三)至2022年11月21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2022年11月15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，2022年9月29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、湯鏗燦先生及余振輝先生。

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。