

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。

PARKSON 百盛
PARKSON RETAIL GROUP LIMITED
百盛商業集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3368)

截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績公告

摘要

二零二三年度，經營收益總額增加至人民幣4,177.5百萬元，同比上升11.4%。

二零二三年度，同店銷售（「同店銷售」）上升7.1%。

二零二三年度，銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）（含增值稅）為人民幣10,093.9百萬元，同比上升9.5%。

二零二三年度，經營利潤為人民幣505.5百萬元，而二零二二年度為經營虧損人民幣11.0百萬元。

二零二三年度，稅前利潤為人民幣86.6百萬元，而二零二二年度為稅前虧損人民幣413.2百萬元。

二零二三年度，本公司所有人應佔利潤為人民幣66.4百萬元。

截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的全年業績

百盛商業集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上一年度二零二二年度的比較數字如下：

綜合損益表

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
收益	4	3,645,382	3,300,608
其他經營收益	4	532,108	448,059
經營收益總額		4,177,490	3,748,667
經營開支			
採購貨物及存貨變動		(1,835,698)	(1,850,068)
員工成本		(485,837)	(536,636)
折舊及攤銷		(558,491)	(604,263)
租金開支		(90,132)	(15,214)
其他經營開支		(701,851)	(753,479)
經營開支總額		(3,672,009)	(3,759,660)
經營利潤／(虧損)		505,481	(10,993)
融資收入	6	55,367	60,099
融資成本	6	(498,117)	(459,009)
應佔利潤／(虧損)：			
—合營企業		11,149	(1,723)
—聯營公司		12,767	(1,535)
稅前利潤／(虧損)	5	86,647	(413,161)
所得稅(開支)／抵免	7	(16,145)	27,738
年度利潤／(虧損)		70,502	(385,423)
以下項目應佔：			
—本公司所有人		66,413	(383,599)
—非控股權益		4,089	(1,824)
		70,502	(385,423)
本公司普通股權益持有人應佔每股 盈利／(虧損)	8	人民幣0.025元	(人民幣0.146元)
基本及攤薄			

綜合全面收益表

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
年度利潤／(虧損)	<u>70,502</u>	<u>(385,423)</u>
其他全面開支		
在以後期間可能重分類至損益的其他全面開支：		
—換算海外業務時產生之匯兌差異	(31,513)	(139,291)
在以後期間將不會重分類至損益的其他全面開支：		
—換算本公司時產生之匯兌差異	<u>(12,997)</u>	<u>(50,730)</u>
年度稅後其他全面開支	<u>(44,510)</u>	<u>(190,021)</u>
年度全面收入／(開支)總額	<u><u>25,992</u></u>	<u><u>(575,444)</u></u>
以下項目應佔：		
—本公司所有人	21,903	(573,620)
—非控股權益	<u>4,089</u>	<u>(1,824)</u>
	<u><u>25,992</u></u>	<u><u>(575,444)</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,807,192	2,905,940
投資物業		548,468	538,758
使用權資產		2,081,520	2,478,736
商譽		1,636,683	1,652,960
其他無形資產		–	4,127
於合營企業的投資		–	12,966
於聯營公司的投資		51,715	43,183
應收貿易款項	10	391,917	249,585
定期存款		27,202	25,102
其他資產		233,520	349,700
遞延稅項資產		263,494	278,670
		8,041,711	8,539,727
流動資產			
存貨		421,717	500,802
應收貿易款項	10	289,215	221,074
預付款項及其他應收款項		566,432	444,271
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產		57,540	108,315
受限制現金		100,191	–
定期存款		16,563	9,477
現金及銀行結餘		1,583,414	1,464,096
		3,035,072	2,748,035
分類為持有待售的資產		–	264,088
		3,035,072	3,012,123
流動負債			
應付貿易款項	11	702,563	480,425
其他應付款項及應計項目		677,887	767,469
合約負債		615,709	621,313
計息銀行貸款		161,350	280,960
租賃負債		656,677	645,952
應繳稅項		27,619	19,999
		2,841,805	2,816,118
流動資產淨額		193,267	196,005
總資產減流動負債		8,234,978	8,735,732

綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
非流動負債			
計息銀行貸款		2,330,564	2,248,972
租賃負債		2,360,886	2,853,702
遞延稅項負債		226,381	314,779
		<u>4,917,831</u>	<u>5,417,453</u>
資產淨值		<u><u>3,317,147</u></u>	<u><u>3,318,279</u></u>
權益			
已發行股本		55,477	55,477
儲備		3,189,465	3,193,907
		<u>3,244,942</u>	<u>3,249,384</u>
非控股權益		<u>72,205</u>	<u>68,895</u>
總權益		<u><u>3,317,147</u></u>	<u><u>3,318,279</u></u>

綜合財務報表附註

1. 公司資料

百盛商業集團有限公司(「本公司」)於二零零五年八月三日在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈10樓1010室。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為主要在中華人民共和國(「中國」)經營及管理百貨店、購物中心、奧特萊斯及超市網絡，以及於馬來西亞提供信貸服務。

董事認為，本公司的控股公司及最終控股公司為Parkson Holdings Berhad(「PHB」)，一家於馬來西亞註冊成立的公司，並於馬來西亞證券交易所上市。

2.1 編製基準

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例之披露規定而編製。

2.2 會計政策之變更

於本年度，本集團首次應用國際會計準則理事會頒佈的以下新訂及經修訂國際財務報告準則，該等準則與本集團的營運有關，並對本集團於二零二三年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
國際會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
國際會計準則第12號之修訂	產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項
國際會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二規則範本

除下文提到的影響外，採納新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團當前及過往期間的表現及財務狀況之編製及呈列方式產生任何重大影響。

國際會計準則第12號之修訂「產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項」

該等修訂澄清國際會計準則第12號「所得稅」之遞延稅項初步確認豁免不適用於會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如會導致確認租賃負債及相應使用權資產的租賃合約及會導致確認解除責任及相應已確認為資產金額的合約。相反，實體須在初步確認時確認相關遞延稅項資產及負債，且確認任何遞延稅項資產須受國際會計準則第12號「所得稅」之可收回性標準規限。

本集團於二零二三年一月一日起採納該等修訂，並須自所呈列最早比較期間開始後確認二零二二年一月一日或之後自租賃產生之相關遞延稅項資產及負債，任何累積影響確認為對該日保留盈利的調整。

於應用該等修訂之前，本集團已按淨額基準確認產生自租賃之遞延稅項資產及負債。根據該等修訂之規定，於二零二二年一月一日，本集團已就其使用權資產確認遞延稅項負債，並僅在很有可能應課稅利潤可供用作抵扣可扣稅暫時差額的範圍內確認遞延稅項資產。會計政策變更引起的對比較期間綜合財務報表(由本公司根據國際財務報告準則編製)中的項目及金額的追溯調整影響如下：

於二零二一年十二月三十一日／二零二二年一月一日之綜合財務狀況表

項目	於二零二一年	國際會計準則 第12號之修訂 之影響	於二零二二年
	十二月三十一日 的賬面值 (修訂前) 人民幣千元		一月一日的 經重列賬面值 (修訂後) 人民幣千元
遞延稅項資產	290,958	(45,179)	245,779
遞延稅項負債	245,510	115,691	361,201
總權益	<u>4,056,674</u>	<u>(160,870)</u>	<u>3,895,804</u>

於二零二二年十二月三十一日／二零二三年一月一日之綜合財務狀況表

項目	於二零二二年 十二月三十一日 的賬面值 (修訂前) 人民幣千元	國際會計準則 第12號之修訂 之影響 人民幣千元	於二零二三年 一月一日的 經重列賬面值 (修訂後) 人民幣千元
遞延稅項資產	331,261	(52,591)	278,670
遞延稅項負債	236,080	78,699	314,779
總權益	<u>3,449,569</u>	<u>(131,290)</u>	<u>3,318,279</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合損益表

項目	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (修訂前) 人民幣千元	國際會計準則 第12號之修訂 之影響 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (修訂後) 人民幣千元
所得稅開支／(抵免)	1,842	(29,580)	(27,738)
年度虧損	<u>415,003</u>	<u>(29,580)</u>	<u>385,423</u>
本公司普通股權益持有人 應佔每股虧損 基本及攤薄	<u>人民幣0.157元</u>	<u>(人民幣0.011元)</u>	<u>人民幣0.146元</u>

3. 銷售所得款項總額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
自營銷售額	2,130,142	2,139,942
特許專櫃銷售總收益	<u>5,661,107</u>	<u>5,218,896</u>
商品銷售總額	7,791,249	7,358,838
其他(包括諮詢及管理服務費、租金總收入、 信貸服務收入及其他經營收益)	<u>1,289,749</u>	<u>903,334</u>
銷售所得款項總額	<u><u>9,080,998</u></u>	<u><u>8,262,172</u></u>
銷售所得款項總額(含增值稅)	<u><u>10,093,860</u></u>	<u><u>9,218,821</u></u>

4. 收益、其他經營收益及分部資料

收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
自營銷售額	2,130,142	2,139,942
特許專櫃銷售備金	757,599	705,391
諮詢及管理服務費	13,457	12,063
	<u>2,901,198</u>	<u>2,857,396</u>
其他來源收益		
租金總收入	640,771	372,616
信貸服務	103,413	70,596
	<u>744,184</u>	<u>443,212</u>
	<u>3,645,382</u>	<u>3,300,608</u>

來自客戶合約的收益乃於將貨品或服務的控制權轉讓予客戶時按反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權收取之代價的金額確認。租金收入於租賃期間以時間比例基準確認。信貸服務收入於提供有關服務時確認。

其他經營收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
信用卡手續費	26,122	24,528
促銷收入	47,802	44,622
電費及水費	124,804	109,034
行政費用	147,353	135,969
展銷場地及設備租賃收入	60,991	55,426
服務費用	24,248	22,870
政府補助 (附註)	14,834	10,285
確認轉租賃投資淨額產生的其他收入	18,274	891
租賃修改及終止產生的其他收入	47,777	23,449
其他收入	19,903	20,985
	532,108	448,059

附註：

本集團獲地方政府授予多項補助，以獎勵其對當地經濟的貢獻。該等政府補助並無附帶未實現條件或或然事項。

分部資料

因管理需求，本集團僅擁有一個主要經營分部，即「零售」。本集團主要於中國經營百貨店、購物中心、奧特萊斯及超市。源自此分部的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金、諮詢及管理服務費及租戶租金收入。此外，本集團提供由Parkson Credit Sdn. Bhd. (「Parkson Credit」) 於馬來西亞開展的消費金融業務。

來自外部客戶的收益主要源自中國，而本集團絕大部分主要經營資產均位於中國。由於來自外部客戶的收益及非流動資產(不包括中國境外海外公司的金融工具及遞延稅項資產)對本集團綜合收益及非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)而言並不重大，管理層認為毋須披露地理資料。

5. 稅前利潤／(虧損)

本集團的稅前利潤／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
員工成本(不包括董事及首席執行官酬金):		
—工資、薪金及花紅	360,603	392,795
—退休金計劃供款*	45,949	50,725
—社會福利及其他成本	68,593	82,734
	<u>475,145</u>	<u>526,254</u>
董事及首席執行官酬金	10,692	10,382
合計員工成本	<u>485,837</u>	<u>536,636</u>
租賃物業的租賃費用：		
—未計入租賃負債計量的租賃付款	90,132	72,419
—來自出租人的COVID-19相關租金減免	-	(57,205)
合計租賃開支	<u>90,132</u>	<u>15,214</u>
投資物業的租金總收入	(243,988)	(2,452)
經營租賃項下物業轉租賃的租金收入：		
—最低租金**	(284,133)	(281,594)
—或然租金***	(112,650)	(88,570)
合計租金總收入	<u>(640,771)</u>	<u>(372,616)</u>
確認為開支的存貨成本，包含：	1,835,698	1,850,068
—存貨減值撥回淨額	(148)	(4,986)
折舊及攤銷	558,491	604,263
應收貿易款項減值	20,279	7,014
預付款項及其他應收款項減值	1,289	1,928
物業、廠房及設備減值	5,308	15,078
投資物業減值	-	2,263
使用權資產減值	23,957	38,414
商譽減值	16,277	38,604
匯兌差額淨值	629	37,583
出售物業、廠房及設備以及投資物業的虧損淨額	2,796	2,158
處置附屬公司收益	-	(1,310)
核數師酬金	3,166	3,270
賺取投資物業租金產生的直接經營開支	<u>24,600</u>	<u>1,533</u>

* 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無可用的已沒收供款以供於未來年度降低其現時的退休福利計劃供款水平。

** 本集團最低租金包括固定租金及根據租賃協議不包含或然租金的保底租金。

*** 或然租金乃根據相關租賃協議的約定按照租戶相關財務業績計算提成租金。

6. 融資收入／(成本)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
融資收入：		
銀行利息收入	30,612	30,979
贖回按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產收益	1,204	1,450
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之 公允價值變動	829	1,151
轉租賃投資淨額的融資收入	22,722	26,519
	<u>55,367</u>	<u>60,099</u>
融資成本：		
租賃負債的利息	(297,625)	(344,084)
計息銀行貸款及其他借款之利息	(200,492)	(114,925)
	<u>(498,117)</u>	<u>(459,009)</u>
融資成本淨額	<u>(442,750)</u>	<u>(398,910)</u>

7. 所得稅開支／(抵免)

本集團須就其成員公司在其各所在及經營的稅務司法權區所產生或獲得的應課稅利潤，按實體基準繳納所得稅。

所得稅開支／(抵免)的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
本期所得稅	89,367	51,575
遞延稅項	(73,222)	(79,313)
	<u>16,145</u>	<u>(27,738)</u>

8. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據年內本公司普通股權益持有人應佔利潤／(虧損)以及年內已發行普通股加權平均數計算。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)的計算乃根據下列項目：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的本公司普通股權益 持有人應佔利潤／(虧損)	<u>66,413</u>	<u>(383,599)</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的年內已發行 普通股加權平均數	<u>2,634,532</u>	<u>2,634,532</u>

9. 股息

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中期—每股普通股人民幣0.01元(二零二二年：零)	<u>26,345</u>	<u>—</u>

董事會已議決不會就截至二零二三年十二月三十一日止年度宣派任何末期股息(二零二二年：零)。本公司以現金宣派及派付中期股息每股人民幣0.01元(二零二二年：零)。

10. 應收貿易款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期		
第三方	297,582	224,403
減：減值撥備	<u>(8,367)</u>	<u>(3,329)</u>
	<u>289,215</u>	<u>221,074</u>
非即期		
第三方	399,828	254,916
減：減值撥備	<u>(7,911)</u>	<u>(5,331)</u>
	<u>391,917</u>	<u>249,585</u>
	<u>681,132</u>	<u>470,659</u>

應收貿易款項主要來自客戶以信用卡支付的購買額以及來自應收貸款的信貸服務。應收貿易款項的信用期一般為一個月。本集團對其尚未償還應收款項維持嚴格控制，並設有信貸監控部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。考慮到上述各項及本集團之應收貿易款項來自大量多元化客戶，故並無高度集中的信貸風險。本集團並無就其應收貿易款項結餘持有任何抵押品或其他信貸保證，惟以客戶的汽車作抵押的應收貸款除外。結餘中，人民幣590,357,000元(二零二二年：人民幣405,428,000元)的利率介乎7.6%至16.0%(二零二二年：7.6%至18.0%)，該利率取決於應收貸款的還款期限，而其餘為免息。

於二零二三年十二月三十一日，Parkson Credit應收貿易款項人民幣207,850,000元(二零二二年：人民幣177,706,000元)及未變現應收款項人民幣78,918,000元(二零二二年：人民幣68,285,000元)將於48個月內到期，該等款項已抵押，為Parkson Credit以林吉特計值的銀行貸款作擔保。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，按發票日期及扣除虧損撥備之應收貿易款項之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年以內	289,215	221,074
一至兩年	172,761	128,190
兩年以上	<u>219,156</u>	<u>121,395</u>
	<u>681,132</u>	<u>470,659</u>

11. 應付貿易款項

按確認日期之應付貿易款項的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
三個月內	666,107	438,147
四至十二個月	14,568	17,744
一年以上	<u>21,888</u>	<u>24,534</u>
	<u>702,563</u>	<u>480,425</u>

12. 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席暫定於二零二四年五月二十三日(星期四)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年五月二十日(星期一)至二零二四年五月二十三日(星期四)(包括首尾兩天)期內暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年五月十七日(星期五)下午四時三十分前呈交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

管理層討論及分析

董事會欣然呈報本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績。本集團整體表現較二零二二年有所提高。於回顧年度，中國於順利渡過疫情後全面解除了國家疫情防控措施。人民的工作和生活已逐步恢復正常。

經濟狀況回顧

二零二三年是全球市場充滿挑戰和不確定性的一年。全球經濟存在增長動力不足，整體處於緩慢復甦狀態。其面臨著多重壓力及挑戰，例如後疫情時代的持續影響、通脹的風險、貨幣政策的收緊預期、科技創新突破加速產業轉型等。此外，國際政治動蕩及地緣政治緊張局勢亦加劇了經濟發展的不確定性。

這些重大挑戰導致消費分級、消費圈層化、消費結構轉變，並造成消費支出的復甦慢於預期。二零二三年，中國宏觀經濟一波多折，當前的經濟尚未回復到疫情前的水平。二零二四年中國經濟趨穩，政策有利於經濟復甦，但也充滿各種困難和不確定性。

面對這些變化及挑戰，本集團豐富的經營經驗及管理人才將適應行業的發展變化需求。本集團在保持傳統精益管理的同時，融合新業態需求，持續創新。中國消費市場龐大，地區發展不平衡。然而，整體經濟仍然在成長，並具有廣闊的市場提升空間。同時，消費者在不斷演變和產生新需求，零售及服務業態整合創新，產生眾多非標準的差異化商業模式。本集團將採用靈活、以客戶為中心及注重成本的方式克服這些挑戰。在此過程中，本集團將發揮整合能力，成為創新者及運營者，以推動本集團可持續增長的戰略。

根據中國國家統計局公佈的最新數據，二零二三年中國國內生產總值為人民幣126.06萬億元，較二零二二年增長5.2%。此外，二零二三年度，中國消費品零售總額同比增長7.2%。

業務回顧

於回顧年度內，本集團錄得銷售所得款項總額人民幣10,093.9百萬元(含增值稅)，較去年增長9.5%。該增長主要歸因於COVID-19相關防控措施解除使得租金收入增加及同店銷售(「同店銷售」)增長。同店銷售於回顧年度內增長7.1%。本集團商品銷售毛利率相較二零二二年保持穩定於13.5%。本集團的經營收益總額增加人民幣428.8百萬元或11.4%至人民幣4,177.5百萬元，經營利潤為人民幣505.5百萬元，而二零二二年為經營虧損人民幣11.0百萬元。

回顧年度內，本集團成功開設了兩家百盛購物中心，即宜春門店和南昌蓮塘門店。宜春門店和南昌蓮塘門店為本集團在江西省的第三家及第四家門店。本集團實施「一市多店」以及「模式創新」的策略，以適應不斷變化的消費模式。

宜春門店於二零二三年一月正式開業。此門店作為宜春的首家百盛購物中心，位於宜春市核心區域，故此門店在區域內備受關注。此門店定位為「區域首個潮玩城市社交廣場」，並將成為城北商圈融合藝術、潮流、趣味等多種元素的嶄新商業地標及便捷的城市社交新空間。

而南昌蓮塘門店於二零二三年十二月正式開業，定位為「區域型品質生活社交中心」。此門店聚焦核心社區，其集合了多元業態、多功能，並將打造成為社區新地標。

截至二零二三年十二月三十一日，本集團在中國29個城市及老撾運營管理43家百盛門店(包括百貨店、購物廣場、城市奧特萊斯、「Parkson Beauty」概念店及超市)及2家百盛優客城市廣場。

聚焦主業

面對市場的不斷變化以及日益激烈的市場競爭，本集團聚焦於主業，致力於成為一家領先的時尚商業空間運營商。本集團持續根據其業務發展計劃，適時評估及調整資源。本集團旨在透過多元化收入來源和探索各種商業營運模式，推動可持續發展。

本集團相信，憑著「一市多店」以及「模式創新」的策略，將吸引不同消費層次和消費習慣的顧客，長遠看來有助本集團贏得更多市場份額。

本集團計劃在四川省綿陽市開設兩家門店。二零二三年六月，本集團全資附屬公司綿陽富臨百盛廣場有限公司與綿陽科發建築工程集團有限責任公司簽訂了租賃協議以開設一家超市，該超市於二零二四年一月正式開業。此外，綿陽富臨百盛廣場有限公司早前亦於二零二三年四月與綿陽新投實業有限責任公司簽訂租賃協議。此門店預計在二零二六年開業。該兩家新門店將成為本集團在四川省綿陽市的第四家及第五家門店。

除此之外，本集團全資附屬公司山西百盛商業發展有限公司與大同市德致遠房地產開發有限責任公司於二零二三年一月簽訂百盛奧萊合作協議。為落實合作協議，本集團與業主於同日訂立租賃協議及委託管理協議。本集團擬在大同市開設其第三家門店，並預計在二零二五年開業。

本集團的美妝概念店，即「Parkson Beauty」專營高檔美妝、護膚產品及美妝服務，為尊貴客戶提供最時尚的商品及個性化美妝服務。本集團密切關注著美妝市場的發展趨勢，並及時對美妝版塊推出定向的發展戰略，旨在通過定制化的服務體驗吸引年輕一代消費者。

前景及未來計劃

展望未來，隨著一家門店於二零二四年一月開業及兩家新店正在籌備中，本集團在我們很熟悉的市場上具備良好的條件抓住增長機遇。作為一家優秀的商業空間運營商，我們的宗旨是為我們的客戶提供卓越的購物及生活體驗。這些新門店將使我們能夠為客戶提供更廣泛的高品質產品。

我們相信，以本集團在過去三十年在零售市場的業務策略以及豐富經驗，我們能夠在充滿挑戰的大環境當中取得穩定及可持續表現，並為我們的股東創造長遠價值。本集團亦將密切關注疫情後消費行為的變化，並相應調整策略。

財務回顧

銷售所得款項總額及經營收益

二零二三年度，銷售所得款項總額(含增值稅)上升9.5%至人民幣10,093.9百萬元，乃主要由於租金收入及商品銷售總額的增加。於二零二三年度，租金收入上升72.0%及同店銷售上升7.1%。

商品銷售總額

	二零二三年		二零二二年		同比變動(%)
	人民幣千元	佔總額的 百分比(%)	人民幣千元	佔總額的 百分比(%)	
特許專櫃銷售	5,661,107	72.7%	5,218,896	70.9%	8.5%
直接銷售	2,130,142	27.3%	2,139,942	29.1%	(0.5%)
	<u>7,791,249</u>	<u>100.0%</u>	<u>7,358,838</u>	<u>100.0%</u>	5.9%

二零二三年度，商品銷售總額(不含增值稅)增加人民幣432.4百萬元或5.9%至人民幣7,791.2百萬元。二零二三年度，佔本集團商品銷售總額72.7%的特許專櫃銷售較二零二二年度上升8.5%，而直接銷售較二零二二年度下降0.5%。二零二三年度的商品銷售總額增加，乃主要由於年度內逐步從疫情復甦。

商品銷售毛利率

二零二三年度及二零二二年度，本集團的商品銷售毛利率(綜合特許專櫃銷售佣金率及直接銷售的毛利率)保持穩定在13.5%。

經營收益總額

二零二三年度，本集團的經營收益總額增加人民幣428.8百萬元或11.4%至人民幣4,177.5百萬元。經營收益總額的增加主要由於確認位於北京金融街投資物業的租金收入。

來自客戶合約的收益包括自營銷售額、特許專櫃銷售佣金以及諮詢及管理服務費，並佔二零二三年度經營收益總額的69.4%。來自客戶合約的收益較二零二二年度增加人民幣43.8百萬元或1.5%。

經營開支

購買貨物及存貨變動

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本，由二零二二年度的人民幣1,850.1百萬元下降人民幣14.4百萬元或0.8%至二零二三年度的人民幣1,835.7百萬元。該輕微下降主要由於直接銷售的輕微下降使得向第三方供應商減少採購貨物所致。

員工成本

員工成本由二零二二年度的人民幣536.6百萬元下降人民幣50.8百萬元或9.5%至二零二三年度的人民幣485.8百萬元，主要由於關閉表現不佳的業務。同店員工成本下降4.2%。

二零二三年度，員工成本佔銷售所得款項總額的百分比為5.4%，而二零二二年度為6.5%。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由二零二二年度的人民幣604.3百萬元下降7.6%至二零二三年度的人民幣558.5百萬元。該減少主要由於若干門店的租賃條款變更及關閉表現不佳業務令物業的使用權資產折舊開支減少。於二零二三年度，確認使用權資產的折舊開支人民幣346.1百萬元，而二零二二年度為人民幣402.9百萬元。同店折舊開支下降9.2%。

二零二三年度，折舊及攤銷佔銷售所得款項總額的百分比為6.2%，而二零二二年度為7.3%。

租金開支

租金開支由二零二二年度的人民幣15.2百萬元增加人民幣74.9百萬元至二零二三年度的人民幣90.1百萬元。租金開支的增加主要由於二零二二年度從租金開支中沖減了人民幣57.2百萬元，以反映因應用國際財務報告準則第16號項下實際可行的權宜方法而產生租金減免的租賃付款變動，而該情況不適用於二零二三年度。同店租金開支增加384.1%。

二零二三年度，租金開支佔銷售所得款項總額的百分比為1.0%，而二零二二年度為0.2%。

其他經營開支

其他經營開支主要包括(a)水電費；(b)市場營銷、宣傳及銷售費用；(c)物業管理開支；(d)一般行政開支；及(e)城市建設及教育附加費，由二零二二年度的人民幣753.5百萬元下降6.9%至二零二三年度的人民幣701.9百萬元。二零二三年度，資產減值人民幣67.1百萬元計提撥備，而二零二二年度由於COVID-19疫情則計提撥備了人民幣103.3百萬元。同店其他經營開支下降4.7%。

二零二三年度，其他經營開支佔銷售所得款項總額的百分比為7.7%，而二零二二年度為9.1%。

經營利潤／（虧損）

本集團於二零二三年度錄得經營利潤人民幣505.5百萬元，而二零二二年度錄得經營虧損人民幣11.0百萬元。

二零二三年度，經營利潤佔銷售所得款項總額的百分比為5.6%，而二零二二年度經營虧損佔銷售所得款項總額的百分比為(0.1%)。

融資收入／成本

本集團二零二三年度的淨融資成本為人民幣442.8百萬元，較二零二二年度的人民幣398.9百萬元增加人民幣43.8百萬元或11.0%。融資成本的增加主要由於計息銀行貸款的利息由二零二二年度的人民幣114.9百萬元增加至二零二三年度的人民幣200.5百萬元。

於二零二三年度，確認租賃負債的利息開支為人民幣297.6百萬元，而二零二二年度則為人民幣344.1百萬元；於二零二三年度，確認轉租賃投資淨額的利息收入為人民幣22.7百萬元，而二零二二年度則為人民幣26.5百萬元。

應佔合營企業的利潤／（虧損）

此為應佔本集團一家合營企業新疆友好百盛商業發展有限公司的利潤／（虧損）。二零二三年度應佔利潤為人民幣11.1百萬元，而二零二二年度為應佔虧損人民幣1.7百萬元。

應佔聯營公司的利潤／（虧損）

二零二三年度應佔聯營公司的利潤為人民幣12.8百萬元，而二零二二年度應佔聯營公司的虧損為人民幣1.5百萬元。此增加乃主要由於年度內逐步從疫情復甦。

稅前利潤／（虧損）

二零二三年度，稅前利潤為人民幣86.6百萬元，而二零二二年度為稅前虧損人民幣413.2百萬元。二零二三年度的稅前利潤增加主要由於年度內逐步從疫情復甦。

二零二三年度，稅前利潤佔銷售所得款項總額的百分比為1.0%，而二零二二年度則為稅前虧損佔銷售所得款項總額的百分比為(5.0)%。

所得稅 (開支) / 抵免

本集團二零二三年度所得稅開支為人民幣16.1百萬元，而二零二二年度則為所得稅抵免人民幣27.7百萬元 (經重列)，主要歸因於二零二三年度的盈利增加。

年度利潤 / (虧損)

本集團二零二三年度利潤為人民幣70.5百萬元，而二零二二年度則為虧損人民幣385.4百萬元 (經重列)。

本公司所有人應佔利潤 / (虧損)

本公司所有人二零二三年度應佔利潤為人民幣66.4百萬元，而本公司所有人二零二二年度則為應佔虧損人民幣383.6百萬元 (經重列)。

流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘人民幣1,583.4百萬元 (二零二二年：人民幣1,464.1百萬元)、定期存款人民幣43.8百萬元 (二零二二年：人民幣34.6百萬元)、按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產人民幣57.5百萬元 (二零二二年：人民幣108.3百萬元) 及受限制現金人民幣100.2百萬元 (二零二二年：零)。

本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣計值，其餘則以美元、港元及其他計值。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的債務總額與總資產比率為22.5% (二零二二年 (經重列)：21.9%)。

流動資產及資產淨值

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣3,035.1百萬元。本集團於二零二三年十二月三十一日的資產淨值為3,317.1百萬元。

金融產品信息

本集團按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產包括由中國持牌金融機構管理的非保本型理財產品。於二零二三年十二月三十一日，該等產品的公允價值為人民幣57.5百萬元。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團質押的應收貿易款項為人民幣207.9百萬元，質押的物業、投資物業及租賃土地的賬面淨值分別約為人民幣1,370.6百萬元、人民幣544.7百萬元及人民幣318.5百萬元，以為一般銀行貸款提供擔保。本集團以48個月內到期的未變現應收款項人民幣78.9百萬元進行質押，以為一般計息銀行貸款提供擔保。此外，本集團以指定銀行賬戶中人民幣27.1百萬元的質押存款作為履約擔保。

除上文所述者外，概無其他資產質押予任何銀行或貸款人。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團合共聘用3,826名僱員。本集團確保所有級別僱員的薪酬與市場標準相若，並在本集團的薪金、獎勵及花紅計劃框架下按僱員表現釐定薪酬。

購買、銷售或贖回本公司的上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券的權益。

企業管治守則

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司一直完全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所載企業管治守則（「企業管治守則」）（在有關條款適用的情況下）。

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C3所載上市發行人的董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二三年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，以審閱財務報告事宜、內部監控及與本公司外聘核數師保持適當關係。審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團採納的會計原則及政策。審核委員會由本公司非執行董事及三名獨立非執行董事組成，其中一名具備上市規則所規定的適當專業資格及財務事宜經驗。

致同(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司已同意本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度初步業績公告的數額與本集團該年度經審核綜合財務報表所載數額一致。致同(香港)會計師事務所有限公司就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱工作準則或香港核證委聘準則所進行的核證委聘，因此致同(香港)會計師事務所有限公司並未對初步公告作出核證。

公佈年度業績

本公告將於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈。二零二三年度報告將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站公佈。

鳴謝

本人謹此感謝董事會、管理層及全體員工作出的努力及貢獻，並對股東及業務夥伴對本集團的鼎力支持致以由衷謝意。

代表董事會
百盛商業集團有限公司
執行董事及主席
丹斯里鍾廷森

二零二四年二月二十六日

於本公告刊發日期，丹斯里鍾廷森及鍾珊珊女士為本公司執行董事；拿督斯里何國忠博士為非執行董事；拿督胡亞橋、丘銘劍先生及拿督孔令龍為獨立非執行董事。