

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**佳華百貨控股有限公司**  
**Jiahua Stores Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00602)

**截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績公佈**

**財務摘要**

收入下跌22.8%至約人民幣335.3百萬元。

商品銷售毛利率上升4.0%至約人民幣14.8百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣107.9百萬元。

每股基本虧損約為人民幣10.40分。

不建議擬派發末期股息。

**全年業績**

佳華百貨控股有限公司(「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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	4	<b>335,272</b>	434,237
已售存貨成本		<b>(168,004)</b>	(236,566)
		<b>167,268</b>	197,671
其他經營收入	6	<b>51,832</b>	47,199
投資物業之公平值減少		<b>(15,600)</b>	(10,400)
銷售及分銷成本		<b>(231,177)</b>	(240,267)
行政開支		<b>(40,127)</b>	(45,621)
其他經營開支		<b>(2,266)</b>	(8,855)
應收貸款(減值損失)/減值沖回		<b>(881)</b>	2,076
融資成本	7	<b>(39,438)</b>	(42,066)
除所得稅前虧損	8	<b>(110,389)</b>	(100,263)
所得稅抵免	9	<b>2,492</b>	149
<b>本公司擁有人應佔全面收益總額及虧損</b>		<b>(107,897)</b>	(100,114)
<b>年內本公司擁有人應佔虧損之每股虧損：</b>			
基本及攤薄(人民幣分)	11	<b>(10.40)</b>	(9.65)

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		150,870	205,470
使用權資產		296,092	366,418
投資物業		258,600	274,200
無形資產		6,463	5,902
已付按金、預付款項及其他應收款項		15,920	16,525
於一間聯營公司之權益		—	—
		<u>727,945</u>	<u>868,515</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及易耗品		12,460	24,431
應收貿易賬款及貸款	12	53,267	52,631
已付按金、預付款項及其他應收款項		34,517	51,273
可收回稅項		66	388
限制銀行存款		2,000	2,000
現金及銀行結餘		66,171	26,113
		<u>168,481</u>	<u>156,836</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	54,029	66,808
合約負債		19,794	20,058
已收按金、其他應付款項及應計費用		90,896	101,864
應付一名董事款項		59	59
租賃負債		60,360	56,522
銀行借貸		5,712	3,280
稅項撥備		9,214	10,266
		<u>240,064</u>	<u>258,857</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(71,583)</u>	<u>(102,021)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>656,362</u>	<u>766,494</u>

		於十二月三十一日	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		357,288	416,954
銀行借貸		151,464	90,133
遞延稅項負債		16,201	20,101
		<u>524,953</u>	<u>527,188</u>
<b>資產淨值</b>		<b><u>131,409</u></b>	<b><u>239,306</u></b>
<b>權益</b>			
股本	14	10,125	10,125
儲備		121,284	229,181
		<u>131,409</u>	<u>239,306</u>
<b>權益總額</b>		<b><u>131,409</u></b>	<b><u>239,306</u></b>

## 1. 一般資料

本公司於二零零六年九月四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點分別位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)廣東省深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑四樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務為於中國經營及管理零售店及其他相關業務及提供金融服務。

## 2. 編製基準

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據整體包括香港會計師公會所頒佈所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則之適用披露規定。除另有指明外,此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」),其相等於本公司的功能貨幣)呈列,且所有數值均四捨五入至最近千位。

### (b) 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表已按歷史成本基準編製,以公平值計量之投資物業除外。

截至二零二二年十二月三十一日止年度,本集團虧損約人民幣107,897,000元。截至該日,其流動負債超過流動資產約人民幣71,583,000元,而本集團擁有現金及現金等價物約人民幣66,171,000元。這些情況表明存在重大不確定性,可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮,因此可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

為評估在編製綜合財務報表時使用持續經營基準的適當性,本公司董事編製了截至二零二四年三月期間的現金流量預測(「現金流量預測」)。本公司董事已審慎考慮本集團未來流動資金及表現,以及本集團可動用的融資來源,以評估本集團是否擁有足夠財務資源以持續經營。現金流量預測已考慮以下因素:

- (i) 於本合併財務報表批准報出日,尚未動用的可供提取銀行授信額度為人民幣10,000,000元;
- (ii) 於二零二三年三月十日,本集團已與應收貸款債務人就新還款條款(「新還款時間表」)訂立協議。根據新還款時間表,債務人將在二零二三年第二季度、第三季度和最後一個季度分別償還本金和利息總額至少為人民幣5,000,000元、人民幣7,000,000元和人民幣8,000,000元;和

(iii) 本集團管理層一直致力加強營運以改善營運現金流量以加強營運資金。

本公司董事認為，儘管存在重大不確定因素，但本集團將擁有足夠的財務資源為其運營提供資金並在到期時償還其金融負債，從而使本集團能夠持續經營並能夠成功實施上述計劃和措施，包括根據新還款時間表的條款跟進債務人及時償還約人民幣20,000,000元的應收貸款；根據其預測收入產生足夠的經營現金流。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表是合適的。

如果本集團無法持續經營，則必須進行調整以將本集團資產的賬面價值減少至其可變現金額，為可能產生的負債撥備，並重新分類非流動資產和非流動負債分列為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未反映在合併財務報表中。

### 3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒布多項於本集團本會計期間首次生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	<i>概念框架之提述</i>
香港會計準則(「香港會計準則」) 第16號(修訂本)	<i>物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項</i>
香港會計準則第37號(修訂本)	<i>虧損性合約—履行合約之成本</i>
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第 9號、香港財務報告準則第16號的隨附範例及 香港會計準則第41號(修訂)

這些經修訂的香港財務報告準則均未對本集團本期或前期的業績和財務狀況產生重大影響。本集團並無提前應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

#### 4. 收入

收入(亦為本集團之營業額)指售出貨品扣除增值稅及退貨及折扣撥備後的發票價值，專櫃銷售所得佣金，租金收入，以及提供金融服務所產生的利息收入。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範疇內之客戶合約收益：		
銷售貨品	182,773	250,765
專賣銷售所得佣金	23,039	26,972
	<u>205,812</u>	<u>277,737</u>
來自其他來源之收益：		
投資物業的租金收入	9,070	9,095
分租店舖物業的租金收入	42,459	60,896
分租商場物業的租金收入	72,660	80,672
來自金融服務之利息收入	5,271	5,837
	<u>129,460</u>	<u>156,500</u>
	<u><u>335,272</u></u>	<u><u>434,237</u></u>

#### 5. 分類資料

本集團已根據向執行董事匯報的定期內部財務資料辨識其經營分類及編製分類資料以供彼等作出對本集團業務組成部分分配資源及審閱該等組成部分表現的決定。向執行董事作出的內部匯報包括兩個業務組成部分／經營分類，即年內經營及管理零售店及其他相關業務以及提供金融服務。

	經營及管理 零售店及 其他相關 業務 人民幣千元	提供 金融服務 人民幣千元	合併 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
外部客戶收入	330,001	5,271	335,272
分類間收入	—	—	—
可呈報分類收益	<u>330,001</u>	<u>5,271</u>	<u>335,272</u>
分類業績	(109,591)	3,589	(106,002)
其他未分配企業收入			254
其他未分配企業開支			<u>(4,641)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(110,389)</u></u>

經營及管理 零售店及 其他相關 業務 人民幣千元	提供 金融服務 人民幣千元	合併 人民幣千元
--------------------------------------	---------------------	-------------

截至二零二二年十二月三十一日止年度

其他分類資料

利息收入	(160)	(4)	(164)
非流動資產添置(除財務工具外)	15,645	-	15,645
無形資產攤銷	1,108	97	1,205
使用權資產折舊	58,361	-	58,361
物業、廠房及設備折舊	60,127	-	60,127
出售物業、廠房及設備虧損	158	-	158
物業、廠房及設備撇銷	1	-	1
陳舊存貨撇銷	31	-	31
物業、廠房及設備減值	3,891	-	3,891
使用權資產減值	12,915	-	12,915
應收貸款減值	-	881	881
投資物業公平值減少	15,600	-	15,600

經營及管理 零售店及 其他相關 業務 人民幣千元	提供 金融服務 人民幣千元	合併 人民幣千元
--------------------------------------	---------------------	-------------

於二零二二年十二月三十一日

可呈報分類資產	825,631	35,241	860,872
可收回稅項			66
其他未分配企業資產			35,488
總資產			896,426
分類負債	737,486	83	737,569
稅項撥備			9,214
遞延稅項負債			16,201
其他未分配企業負債			2,033
總負債			765,017



	經營及管理 零售店及 其他相關 業務 人民幣千元	提供 金融服務 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
外部客戶收入	428,400	5,837	434,237
分類間收入	—	—	—
可呈報分類收益	<u>428,400</u>	<u>5,837</u>	<u>434,237</u>
分類業績	(102,596)	7,037	(95,559)
其他未分配企業收入			—*
其他未分配企業開支			<u>(4,704)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(100,263)</u></u>

\* 此結餘代表少於人民幣1,000元之金額。

	經營及管理 零售店及 其他相關 業務 人民幣千元	提供 金融服務 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
<b>其他分類資料</b>			
利息收入	(600)	(24)	(624)
非流動資產添置(除財務工具外)	74,647	—	74,647
無形資產攤銷	835	97	932
使用權資產折舊	69,601	—	69,601
物業、廠房及設備折舊	59,292	2	59,294
出售物業、廠房及設備虧損	578	—	578
物業、廠房及設備撇銷	690	—	690
陳舊存貨撇銷	173	—	173
存貨盈利	(187)	—	(187)
應收貸款減值沖回	—	(2,076)	(2,076)
其他應收撇賬	3,800	—	3,800
投資物業公平值減少	<u>10,400</u>	<u>—</u>	<u>10,400</u>

	經營及管理 零售店及 其他相關 業務 人民幣千元	提供 金融服務 人民幣千元	合併 人民幣千元
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>			
可呈報分類資產	945,089	40,643	985,732
可收回稅項			388
其他未分配企業資產			<u>39,231</u>
總資產			<u><u>1,025,351</u></u>
分類負債	753,505	70	753,575
稅項撥備			10,266
遞延稅項負債			20,101
其他未分配企業負債			<u>2,103</u>
總負債			<u><u>786,045</u></u>

本集團之註冊國家為中國。註冊國家乃指本集團視作其基地之國家，為其大部分業務及管理中心所在地。

由於本集團之收益及非流動資產主要來自單一地區(即中國)，故並無獨立呈列按地區分類劃分之分類資料分析。

#### 關於主要客戶的資料

於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無單一客戶佔本集團收益10%或以上。

## 6. 其他經營收入

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
利息收入	164	624
匯兌得益淨額	353	-
政府補貼(附註)	3,810	3,222
行政及管理費收入	24,617	30,250
提早終止租賃協議得益	-	275
COVID-19有關的租金寬免	10,840	837
其他	12,048	11,991
	<u>51,832</u>	<u>47,199</u>

附註：截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度本公司之附屬公司獲地方政府授予多項補助。該金額主要是政府為補貼企業而提供的無條件現金補貼，以鼓勵該地區特定行業的貢獻及新冠疫情之補償。該等政府補助並無附帶未實現條件或或然事項。

## 7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
租賃負債利息	33,229	37,356
銀行借貸利息	6,209	4,710
	<u>39,438</u>	<u>42,066</u>

## 8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項得出：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
確認為開支的已售存貨成本	168,004	236,566
審計師費	1,021	1,106
物業、廠房及設備折舊	60,127	59,294
使用權資產折舊：		
－自用租賃物業	58,100	69,340
－自用租賃土地	261	261
無形資產攤銷	1,205	932
其他應收撇賬	–	3,800
出售物業、廠房及設備虧損	158	578
短期租賃開支	920	671
新冠疫情有關租金寬免	(10,840)	(837)
撇銷陳舊存貨	31	173
存貨盈利	–	(187)
物業、廠房及設備減值損失(附註(i))	3,891	–
租賃使用權資產減值損失(附註(i))	12,915	–
撤銷物業、廠房及設備	1	690
匯兌(得益)／損失	(353)	69
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	58,929	65,315
退休金計劃供款	10,371	10,591
	<b>69,300</b>	<b>75,906</b>
投資物業之租金收入	(9,070)	(9,095)
租賃使用權資產收入		
－基本租金	(112,959)	(139,525)
－或然租金(附註(ii))	(2,160)	(2,043)
	<b>(115,119)</b>	<b>(141,568)</b>
總租金收入	<b>(124,189)</b>	<b>(150,663)</b>
減：於年內賺取租金收入的投資物業產生的 直接經營開支	1,394	1,387
減：租賃使用權資產開支	14,104	17,995
淨租金收入	<b>(108,691)</b>	<b>(131,281)</b>

附註：

- (i) 物業、廠房及設備及使用權資產減值損失已包含於銷售及分銷成本內。
- (ii) 或然租金乃根據租賃協議按租客相關銷售的若干百分比計算。

## 9. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	1,408	1,451
遞延稅項	<u>(3,900)</u>	<u>(1,600)</u>
	<u>(2,492)</u>	<u>(149)</u>

本集團於年內毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島司法權區的稅項(二零二一年：無)。

由於本集團於年內並無來自香港的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零二一年：無)。

就本公司於廣西的一家附屬公司，根據中國西部大開發計劃的優惠政策，年內其中國企業所得稅按優惠企業所得稅稅率15%(二零二一年：15%)繳納。

本公司位於深圳的附屬公司深圳市百佳華網絡科技有限公司是高新科技企業，並享有中國稅務部門批准的截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的15%優惠所得稅率。

本公司於中國成立的其他附屬公司於本年度須根據中國所得稅條例及法規按25%(二零二一年：25%)稅率繳納中國企業所得稅。

## 10. 股息

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司沒有已付或已宣派股息(二零二一年：無)。

## 11. 每股虧損

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損，乃根據以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
<b>虧損</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(107,897)</u>	<u>(100,114)</u>
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數	<u>1,037,500,002</u>	<u>1,037,500,002</u>
每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	<u>(10.40)</u>	<u>(9.65)</u>

每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，原因為截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，並無其他具攤薄潛力之普通股。

## 12. 應收貿易賬款及貸款

除若干向企業客戶作出的大量商品銷售、應收租客的租金收入及應收金融業務的貸款賬款，本集團所有銷售均以現金進行。授予此等經營及管理零售店及其他相關業務之客戶的信貸期一般為一至三個月(二零二一年：一至三個月)，而授予金融業務之客戶的信貸期一般為即期還款(二零二一年：即期還款或一個月)。

於二零二二年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣17,658,000元(二零二一年：人民幣12,050,000元)指應收租客的租金收入。

於二零二二年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣682,000元(二零二一年：人民幣115,000元)指應收關連公司之應收貿易賬款。

應收貿易賬款為免息。源自金融業務之應收貸款賬款附帶15厘之固定實際年利率(二零二一年：介乎12厘至15厘)。該應收貸款以借款人的應收賬款和追索權作為擔保。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	<u>19,581</u>	<u>13,401</u>
應收貸款(附註(ii))	34,567	39,230
減：減值準備	<u>(881)</u>	<u>-</u>
	<u>33,686</u>	<u>39,230</u>
	<u><b>53,267</b></u>	<u><b>52,631</b></u>

附註：

(i) 本集團之應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30日內	12,585	12,495
31至60日	1,657	123
61至180日	4,438	269
181至365日	862	381
365日外	<u>39</u>	<u>133</u>
	<u><b>19,581</b></u>	<u><b>13,401</b></u>

(ii) 本集團應收貸款的賬齡分析(減去減值虧損)如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期還款或一年內	<b>33,686</b>	39,230

### 13. 應付貿易賬款

供應商授出的信貸期一般為30至60日(二零二一年：30至60日)。應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30日內	27,020	39,793
31至60日	13,020	12,913
61至180日	5,858	4,692
181至365日	2,071	3,506
一年以上	6,060	5,904
	<b>54,029</b>	66,808

### 14. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
法定：				
每股面值0.01港元(「港元」)的普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<b>10,000,000</b>	<b>97,099</b>	10,000,000	97,099
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日及十二月三十一日	<b>1,037,500</b>	<b>10,125</b>	1,037,500	10,125

## 獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師出具的獨立核數師報告摘錄：

### 意見

我們認為，合併財務報表真實、公允地反映了本集團於二零二二年十二月三十一日的合併財務狀況，以及截至該日終了年度的合併財務業績和合併現金流量，符合香港會計師公會頒布的報告準則及已根據香港公司條例的披露要求妥善編製。

### 與持續經營相關的重大不確定性

我們提請注意合併財務報表中的附註2(b)，該附註表明本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣107,897,000元。截至該日，其流動負債超過其流動資產約人民幣71,583,000元，而本集團持有現金及現金等價物約人民幣66,171,000元。如附註2(b)所述，這些情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。我們對此事沒有非標準意見。

## 管理層討論及分析

### (一) 行業概覽

年內，國內受疫情困擾，消費市場嚴重受影響。據此，中國政府實施相應應對措施。二零二二年十二月，國務院印發《擴大內需戰略規劃綱要(2022–2035年)》。根據綱要，未來將全面促進消費，加快消費提升質量升級：最終消費是經濟增長的持久動力，順應消費升級趨勢，提升傳統消費，培育新型消費，擴大服務消費，適當增加公共消費，著力滿足個性化、多樣化、高品質消費需求。兩大重點包括(i)持續提升傳統消費，提高吃穿等基本消費品質，釋放出行消費潛力，滿足中高端消費品消費需求。促進免稅業健康有序發展。促進民族品牌加強同國際標準接軌，充分銜接國內消費需求，增加中高端之消費品國內供應。培育建設國際消費中心城市，打造一批區域消費中心建設，包括海南國際旅遊消費中心。(ii)加快培育新型消費，支持



線上線下商品消費融合發展。加快傳統線下業態數位化改造和轉型升級。發展智慧超市、智慧商店、智慧餐廳等新零售業態。完善新型消費領域技術和服務標準體系，依法規範平台經濟發展，提升新業態監管能力。

中國零售行業發生了很多事件。對於超市大賣場來說，今年是困難之年。疫情影響加上週期性低谷，超市大賣場經受了嚴峻的衝擊和挑戰。經營業績普遍承壓，紛紛關店止虧，遭遇資本減持，換帥事件頻發，主動剝離零售主業，更有人痛失股份控制權。二零二二年，大多數以上超市上市企業出現虧損，包括永輝、聯華超市、中百集團、華聯綜超、及人人樂等均出現大幅虧損。各大超市企業進行戰略收縮、關店止損。永輝、聯華、中百、紅旗連鎖、家樂福、家家悅等紛紛展開關店步伐。京東七鮮、綠地優選、盒馬鄰里也進行了大規模收縮，步步高超市業態更是全面退出四川市場，江西市場也進行了大幅收縮，大本營湖南也不斷關停低效虧損門店。在這樣的情形下，資本也開始了減持動作。騰訊、京東減持步步高，及永輝減持中百集團。企業更換掌舵人也在意料之中，中百集團、家樂福、小潤發等都經歷了換帥調整。而像新華都、安德利、華聯綜超則紛紛剝離零售業務，徹底轉型。

另外，實體零售在疫情之下整體承壓，早已式微的百貨行業更受衝擊。2022年，全國至少有42家百貨門店停業閉店。這些百貨的倒閉，原因包括租約到期、戰略調整、無法續約以及持續虧損等。上半年，國內百貨上市企業普遍業績承壓，僅有約一成實現營收、淨利潤雙增。在客流下滑、消費減弱的大形勢下，關店止損是百貨企業無奈的選擇。

近年表現突出的電子商務，那些巨頭經營者要降本增效。從數據來看，阿里、京東都呈現低增速態勢；二零二二年雙十一，兩巨頭沒有對外公佈戰報，體現了營運成績不理想。拼多多營收雖然依舊高速增長，但電商三巨頭都面臨線上流量見頂、用戶增長放緩的處境。以往的燒錢搶客戶情景恐

難再現，降本增效已經成為共識。裁撤虧損產品線、縮減行政銷售費用、降薪裁員等措施已成常態。在裁員方面，阿里共減少了約1.5萬名員工；京東則對高管進行末位淘汰，並首次提出對高管進行全面降薪；而拼多多也頻頻傳出裁員消息。

近年比較流行的社區團購方面，隨著一些平台的收縮、轉型與關停，社區團購參與者已開啟了退場之路。隨著同程生活和十薈團相繼倒下，僅剩的興盛優選也先後關停華北、東南區域，退出河南、山東、四川、重慶等四個省市的網站，同時也爆出了大規模裁員。而互聯網巨頭的社區團購平台也難於倖免，橙心優選轉型艱難自救，京喜拼拼大面積關停，美團優選、多多買菜、淘菜菜等也都在收縮戰線、優化人員。社區團購已然走向冷靜期，簡單靠燒錢搶市場的資本運作沒有不合時。追求規模已不合時，供應鏈、倉配體系、末端履約、降本增效、客單價、毛利率等核心能力的構建，才是社區團購未來發展的關鍵。

於零售業務方面，跨界擴展成為主要策略。二零二二年，中國郵政、李寧、特步、蔚來、腦白金、飛利浦等等這些跟咖啡沒聯系的企業紛紛入局。另外，狗不理、和府撈面等餐飲品牌，及茶顏悅色、書亦燒仙草、檸季、七分甜等茶飲品牌了。在零售江湖，收購與拼購事件頻見，企業尋求業務轉型與多元化佈局。二零二二年，零售行業並購事件頻發，在電商領域，京東收購了德邦，運去哪收購跨境電商物流企業COPE等。在服飾領域，李寧控股英國百年鞋履品牌Clarks，日本高端專業運動品牌迪桑特收購「Arena阿瑞娜」中國合資公司，紅杉中國收購韓國潮牌「WE11DONE」等。在超市及快消領域，統一收購臺灣家樂福，曲江系控股人人樂，蒙牛控股妙可藍多等。在新茶飲領域，奈雪的茶收購樂樂茶並投資了茶乙己、烘焙品牌鶴所、咖啡品牌AOKKA和怪物困了，喜茶控股新茶飲品牌蘇閣鮮茶並投資了少數派咖啡等。

餐飲行業遭遇閉店潮。疫情封控之下，多地餐廳堂食暫停天數創新高。大部份上市餐企出現淨利潤暴跌，出現虧損，營收下滑，規模收縮。年內，全國有多家餐飲品牌及門店已關閉。品類涉及咖啡、烘焙、速食、小吃以及粉麵等，其中既包括星巴克、肯德基、書亦燒仙草、賢合莊火焗、克莉絲汀、味千拉麵等多家知名連鎖品牌，也不乏如牛角村、博派斯中國、格羅姆冰淇淋等紅極一時的網紅品牌，甚至是米氏西餐廳、保羅酒樓、佳叔湯丸王等經典老店也難倖免。

二零二二年，京東、美團等巨頭紛紛圍繞即時零售。與此同時，沃爾瑪、大潤發、永輝等實體商超也紛紛加入。線上與線下、業態與場景的融合發展，正在成為新型消費的典型特徵。即時零售正改變著電商格局。從短期來看，即時零售相比傳統電商除了在配送時效上具有明顯優勢外，在產品豐富度、庫存量單位數量以及商品價格上尚無法與傳統電商相比。從長期來看，即時零售的品類不斷擴張，將會逐漸蠶食傳統電商平台的市場份額。

購物中心方面，在全國疫情下全年仍迎來了約366個新購物中心(存量改造項目超40個，體量超400萬平方米)，約3268萬平方米體量。截止二零二二年十二月三十一日，全國購物中心存量項目達5685個，體量達5.03億平方米。從每月開業資料看，一月份出現一次開業高峰後，二月至八月都處於低谷，十二月迎來了今年開業最高峰，單月開出86個項目。開業數量的降低，除疫情因素外，也反映了市場競爭日趨激烈，行業進入存量時代增速逐漸放緩等因素。年內開業專案在地區分佈上，依然集中在東部、南部地區，北部地方(華北、東北、西北)開業量合計佔比僅12%。華南區開業量佔比18%，廣東省佔比超七成，集中在廣州、深圳、佛山三大城市。此外，廣西、海南分別有11個及5個項目，海南離島免稅購物持續火熱。5至15萬平方米中大型體量仍然是主流，15萬平方米以上區間佔比大幅增加。於深圳購物中心中，前海·印裡是一個主打「庭院式」的慢生活街區，首期開業由南北裡庭院和兩大下沉廣場組成，圍繞生活方式與社交餐飲兩大核心業態，引入全新複合型生活書店愈欣書店全國旗艦店、人寵社交空間揮爪小聚、星聚會KTV、TOP健身、Seesaw咖啡、MANNER咖啡、TAPS mini精釀小酒館體驗業態。二零二二年新開業購物中心在比拼首店、新店的同時，一股運動體驗風潮悄然興起。在全民運動健身熱潮下，各大購物中心明顯加碼運動類業態。包括體育運動零售品牌，如安踏、李寧、露露樂蒙、迪桑特、始祖鳥等一眾運動品牌成為購物中心招商的亮點；新潮運動體驗品牌也頻頻亮相購物中心，包括健身會所、攀岩、蹦床、卡丁車、籃球場、網球場、滑雪場、潛水館、馬術場、射擊館、滾軸溜冰、高爾夫體驗館、及格鬥館等。

根據國家統計總局資料：二零二二年全年國內生產總值達約人民幣121萬億元，比去年同期上升3.0%。

全年，社會消費品零售總額約人民幣44.0萬億元，同比下降0.2%。其中，限額以上企業消費品零售額約人民幣17.1萬億元，同比上升1.4%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額約人民幣38.0萬億元，同比下降0.3%；鄉村消費品零售額約人民幣5.9萬億元，同比沒變。按消費形態分，餐飲收入約人民幣4.4萬億元，下降6.3%；商品零售約人民幣39.6萬億元，上升0.5%。限額以上單位通訊器材類、化妝品類、金銀珠寶類商品零售額同比分別增長-3.4%、-4.5%、-1.1%。年內，全國網上零售額人民幣13.8萬億元，同比增長4.0%。其中，實物商品網上零售額人民幣12.0萬億元，增長6.2%，佔社會消費品零售總額的比重為27.2%。在實物商品網上零售額中，吃類、穿類和用類商品分別增長16.1%、3.5%和5.7%。按零售業態分類，期內限額以上零售業單位中的超市、便利店、專業店和專賣店零售額比上年分別增長3.0%、3.7%、3.5%、0.2%和12.0%，百貨店下降9.3%。

二零二二年，中國經濟下行壓力加大多地爆發新一波疫情，商業地產行業受到衝擊，加上Z世代成為主流消費群體，消費行為、消費模式發生轉變。同時，國內商業地產競爭激烈，行業需要探索新的發展模式，企業發展方向也逐漸由追求規模高增長轉向追求高品質運營轉變，更需要精細化運營。本集團繼續穩中求進，合理利用核心優勢。在實體零售方面，以深圳為中心，開發周邊之地區，保存並擴大本身的零售市場佔有率。積極開源節流，以保持在校內地位及經營優勢。在其他投資方面，集團會不斷找尋合適的投資機會，擴大集團在各零售業務的範疇，增加銷售模式的多元性。

## (二) 業務回顧

集團截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團總收入約為人民幣3億3,530萬元，同比下降約22.8%；銷售毛利額約為人民幣1,480萬元，同比上升約4.0%；母公司權益持有人應佔虧損約為人民幣1億790萬元，同比上升約7.8%。期末7家零售門店及兩個購物中心。收入減少，主要由於新冠疫情持續影響整體經濟環境氣氛，門店調整升級局部影響營運，及去年關閉了兩家門店等因素。期內主要為升級轉營保持營運能力以增加收入，及精簡人手及保留重要員工，以保持實力迎接未來的挑戰。商品銷售減少約人民幣6,800萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣390萬元，分租店鋪物業的租金收入減少約人民幣1,840萬元，分租商場物業的租金收入減少約人民幣800萬元，投資物業收入減少約人民幣2萬元及來自金融服務之利息收入減少約人民幣60萬元。集團採取積極穩健的經營策略，對實體零售作增值服務，亦對其他投資項目找尋及發展潛在利潤機會，並開始計劃來年之分店網路及購物中心拓展之籌備工作。

回顧二零二二年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

### (1) 購物中心營運不斷進步，獲得行業聯會頒發殊榮

集團目前營運兩個大型購物中心，坐落於深圳市中高檔新型住宅區，以迎合新零售時代。百佳華領匯購物中心位於深圳市龍崗區坂田街道，是粵港澳大灣區科技產業與城市融合發展示範基地。相繼獲評「廣東省智慧製造示範基地」及「深圳市首批創新創業基地」。百佳華領域購物中心位於深圳市觀瀾街道，作為深圳、寶安區發展迴圈經濟的試點示範街道。觀瀾經濟保持了良好的發展態勢，迴圈經濟、原創版



畫、觀瀾湖高爾夫球場、永豐源國瓷成為觀瀾四大亮點。該區現有富士康等多家大型企業。購物中心業績不斷進步，營運模式亦已作整合梳理。預計下半年開業的深圳百佳華沙井購物中心亦已作積極籌備，增加市場佔有率。深圳百佳華沙井領創廣場憑藉不斷優化品牌組合及設計內容，於期內榮膺「中購聯2021年待開業購物中心星秀大獎」，為未來開業打下了強心針。

## (2) 打造行銷吸引標籤，提升到店銷售客流

為增加賣場之吸引力，期內集團與授權方簽訂授權展合作協定，於旗下購物中心及商場舉辦線上線下授權策展活動。核桃小鴨(Walnut Duck)來自英國的潮流智慧財產權，憑藉其「英國鴨」的屬性和朝氣蓬勃的形象吸引了大批年輕人的關注。核桃小鴨是福爾摩斯的熱衷粉絲，勇敢、行動派、博學是核桃小鴨獨特個性的標籤。「盡我所能，做我自己」是它的座右銘。集團憑藉這授權展，以趣味熱浪夏日為主題，結合核桃小鴨智慧財產權延伸一系列萌趣打卡點及美工陳列：巨型氣模鴨鴨、十層鴨鴨蛋糕塔、露營鴨鴨、泳池鴨鴨、水果鴨鴨、甜筒鴨鴨、及草裙鴨鴨等。合作期間由本年六月至八月，利用暑期檔期，吸引家庭客群及年輕時尚群到店互動打卡，配合各分店及購物中心之促銷活動，直播間，積分兌換活動，及購物儲分換禮物等。活動期間，客流及銷售額有所提升，新會員數目亦有所增加，及媒體曝光率提高。

## (3) 加強企業文化，推動團結及關愛精神

集團支持建立良好工作團隊，發展員工個人之潛能及培養對企業之歸屬感。除每年舉行之活動，包括運動會，生日慶祝派對，及旅遊活動外，期內舉辦員工競技比賽，於分店設立臨時競技舞台，給員工參加特定之比賽專案，在工餘提供一點輕鬆時間，並增強員工之自信心及展現他們的表演才能。另外，集團對社區表達關愛及責任。期內，深圳城市受疫情解封，策劃社區專場活動，向疫情醫護人員、外賣快遞員、環衛工作人員及志願者致贈禮物包，作為一點心意。另針對疫情緊張而實行禁足，期內與供應商合作，聯動周邊社區，於街道開展社區便民生活服務，設立臨時售賣攤檔，精選「高顏值」、「高品質」、「高性能」商品，讓居民足不出門亦可體驗實惠方便的購物服務。

#### **(4) 舉辦一系列行銷活動，刺激顧客消費**

期內集團積極舉辦營銷活動，並實行異業合作，以提供多元購物氛圍。順應潮流，集團開始舉行直播銷售，由直播構建的虛擬購物場景，將曾經在市場的叫賣聲帶到了現場互動的直播間裡。在直播帶貨的過程中，主播扮演線下服裝店的銷售員、導購員、美容顧問。推行垂直直播，加強主題性及互動性，增加吸引力。增加對會員專項活動，以保持一班穩定的顧客群。現場小手作攤位、顧客滿意度調查，及客戶關係管理系統優化。公眾號推文、推出線上小遊戲及互動話題，以迎合不同層面的顧客。另製作短視頻、在抖音號及視頻號作廣播招徠，以生動手法吸引關注，結合品牌活動作直播宣傳。於宣傳物料方面，集團生產了多項視覺識別設計及管理，視覺平面設計及延展以新穎及輕鬆手法，加入歡樂及色彩卡通及文字，放入節日店面宣傳圖、公眾號長圖、直播相關畫面及會員活動宣傳設計。另外，對線下包裝物料、環保購物袋，及員工制服等亦作時尚設計。對賣場裝飾、貨架、購物禮券，及宣傳貨品枱的設計亦引入節日、品類，及季節性的主題。

#### **(5) 加強執行分店安全管理，減少安全隱患**

期內，集團對分店消防系統、電工網路及配套、運營設備(包括人貨電梯、空調系統、排煙管等)進行徹底檢查及維修工作，並對全體員工提供安全知識培訓及演練，增強防災意識。另每月召開定期安全例會，解決門店安全隱患事項，並作設施全面檢查，確保運行正常，以免影響日常營運。對冷卻塔及風櫃進行零件更換，令場地正常運作不受影響外，更節省電力消耗及費用。對門店進行裝修現場不定時進行檢查，防止施工人員在過程中違規作業。繼承前年開始之加強內控工作，對各分店、配送中心、購物中心及集團總部之所有固定資產作定期盤點，確保賬目對應及合理報廢，並更新系統資料及保存相關準確記錄。另加強管理職能流程，設立有效崗位定編機制，減低營運及人為損失，

保障集團財產。對人員崗位調整、輪換，及作詳細分配計劃、深化績效考核、完善人資激勵方案。另外，將安全管理概念引入老店調整升級計劃及預算新店設計籌備內，充分利用資源及減低工程成本。強化維護保護工作及機制，引入有效警報系統。各店亦進行防恐防汛災害演練及培訓，保障員工、顧客及集團財產之安全。

### (三) 未來展望及前景

二零二二年機遇與挑戰並存，本集團的團隊已做好一切準備，以面對一切困難，充分利用本集團在行業中的實力優勢，脫穎而出。

展望未來，中國仍處於快速發展階段。國內外之環境變化對零售業有一定的影響。加上近年資訊科技的迅速發展及擴張，對零售行業有很大影響。董事對本集團的業務前景充滿信心。本集團的任務乃成為中國零售業中的主要綜合企業之一。

本集團將積極緊隨當今零售業變革潮流，積極創新，並繼續透過合併與收購來改善營運表現及擴大收入，從而進一步加強其核心競爭力。本集團亦將繼續開發新商機，以擴充資產，提高公司之價值。



## 財務回顧

### 收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的收入約人民幣3億3,530萬元，較二零二一年同期約人民幣4億3,420萬元下跌約22.8%。收入減少主要由於銷售貨品下降約人民幣6,800萬元，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣390萬元，分租店舖物業的租金收入下跌約人民幣1,840萬元，分租商場物業租金收入下降約人民幣800萬元投資物業的租金收入減少約人民幣2萬元，及來自保理業務之利息收入下跌約人民幣60萬元。

銷售貨品由二零二一年同期約人民幣2億5,080萬元減少約27.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1億8,280萬元，主要由於新冠疫情持續令國內實施封城封關及小區人流管理措施令到店人流減少。而且，於二零二一年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。截至二零二二年十二月三十一日止年度銷售貨品佔本集團總收入的百分比為54.5%，而二零二一年同期則為57.7%。

專賣銷售所得佣金由二零二一年同期約人民幣2,700萬元下跌14.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣2,310萬元，主要由於新冠疫情持續令國內實施封城封關及小區人流管理措施令到店人流減少。而且，於二零二一年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。截至二零二二年十二月三十一日止年度，專賣銷售所得佣金佔本集團總收入的百分比為6.9%，而二零二一年同期則為6.2%。

分租店舖物業的租金收入由二零二一年同期約人民幣6,090萬元減少30.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣4,250萬元，主要由於新冠疫情持續令國內實施封城封關及小區人流管理措施令到店人流減少。而且，去年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。分租店舖物業的租金收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為12.7%，而二零二一年同期則為14.0%。

分租商場物業的租金收入截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣7,260萬元，比二零二一年同期約人民幣8,060萬元減少9.9%。主要由於疫情持續所致。分租商場物業租金的收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為21.7%，而二零二一年同期則為18.7%。

投資物業租金收入由二零二一年同期約人民幣910萬元減少0.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣908萬元，主要由於疫情持續而提供免租期給長期租賃客戶所致。投資物業租金收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為2.7%，而二零二一年同期則為2.1%。

來自金融服務之利息收入由二零二一年同期約人民幣580萬元減少10.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣520萬元，主要由於主要客戶之業務受疫情而減少所致。來自金融服務之利息收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為1.5%，而二零二一年同期則為1.3%。

### **存貨採購及變動**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動金額約人民幣1億6,800萬元，較二零二一年同期約人民幣2億3,660萬元減少約29.0%，主要由於銷售貨品下降所致。截至二零二二年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動佔銷售貨品百分比為91.9%，而二零二一年同期佔94.3%。

### **其他經營收入**

其他經營收入由二零二一年同期約人民幣4,720萬元增加9.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣5,180萬元。銀行利息收入由於銀行存款降低而減少約人民幣50萬。政府補助收入由於地區政府刺激措施而增加約人民幣60萬。行政及管理費收入受專賣銷售減少而下跌約人民幣560萬元。及由於疫情持續店舖因疫情租金寬免增加約人民幣1,000萬。

### **員工成本**

員工成本由二零二一年同期約人民幣7,590萬元減少8.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣6,930萬元，主要由於二零二一年集團關閉了兩家零售店舖及本年精簡人手所致。

### **租賃使用權攤銷**

租賃使用權攤銷由二零二一年同期約人民幣6,960萬元減少16.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣5,840萬元，主要由於去年集團關閉了兩家零售店舖所致。

## 固定資產折舊

截至二零二二年十二月三十一日止年度，固定資產折舊由二零二一年同期約人民幣5,930萬元微升1.3%至約人民幣6,010萬元。主要由於深圳主力店升級調整及深圳觀瀾購物中心尾期工程所致。

## 應收貸款(減值損失)減值沖回

截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團產生的應收貸款減值損失約人民幣90萬元來自金融服務業務之預期信貸損失。截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團產生的應收貸款減值沖回約人民幣210萬元。

## 其他經營開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他經營開支約人民幣230萬元，較二零二一年同期約人民幣890萬元減少約人民幣660萬元，主要由於去年產生其他應收賬之撇賬約人民幣380萬元。

## 財務成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於採用香港財務報告準則16而產生的租賃負債利息，由二零二一年同期約人民幣3,730萬元減少約人民幣410萬元，至本年約人民幣3,320萬元，主要由於年內租用年期後退所致。

銀行借款產生的財務成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣470萬元增加至二零二二年同期的約人民幣620萬元，增加約人民幣150萬元。由於本年銀行貸款增加所致。

## 所得稅抵免

截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約人民幣250萬元，由於年內投資物業之公平值減少所致。二零二一年同期產生所得稅抵免約人民幣10萬元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，適用於本集團一般附屬公司的實際稅率為25% (廣西及合資格高新科技企業之子公司稅率為15%)。此外，根據中國企業所得稅法，本集團須就於中國成立的附屬公司所分派的股息繳付預扣稅，適用稅率為10%。

## 本公司權益股東應佔虧損

基於上文所述，截至二零二二年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣1億790萬元，較二零二一年同期虧損約人民幣1億10萬元有所增加。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息。

## 風險管理

本集團業務承受各種財務風險，包括外匯風險、信貸風險、利率風險及流動性風險。

### (i) 外匯風險

本集團於中國經營業務，故本集團大部分收入、開支及現金流量均以人民幣計值，而本集團大部分資產及負債均以人民幣或港元計值。外幣兌人民幣匯率的任何重大波動可能對本集團造成財務影響。

### (ii) 信貸風險

就經營及管理零售店及其他相關業務而言，本集團的信貸風險並無出現重大集中情況。大部分銷售交易以現金或信用卡付款結算(或經網上付款平台)。現金及銀行結餘的信貸風險已因現金存於享有高度信貸評級的銀行而減低。

本集團面對的信貸風險主要來自保理業務及供應鏈借貸業務的應收貸款產生。就應收貸款而言，本集團的政策規定所有擬向本集團獲得貸款的客戶須經管理層審核。本集團直接或間接持有抵押物以涵蓋其與應收貸款有關的風險。

信貸及投資政策在過往年度一直由本集團沿用，有效地將本集團承擔之信貸風險限制在理想水平。

### (iii) 利率風險

本集團面對的利率風險主要因銀行結餘，借款應收借貸款項以及租賃負債產生。本集團並無採用任何衍生工具合約對沖其利率風險。本集團並無制定管理利率風險的政策。

#### (iv) 流動性風險

本集團的政策為維持充足現金及銀行結餘，並取得資金以配合其營運資金需要。本集團的流動資金依賴自其客戶收取的現金。本公司董事信納，本集團將能於可見未來全數履行其到期財務承擔。

本集團並無使用任何財務工具作對沖用途，且本集團在截至二零二二年十二月三十一日止年度並無使用任何對沖工具。

本集團的資金管理旨在保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他權益持有人的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。

#### 僱員資料、薪酬政策及購股權計劃

於二零二二年十二月三十一日，本集團有618名全職僱員(截至二零二一年十二月三十一日止年度：660名)。本集團僱員的薪酬乃按有關僱員的個人表現、專業資格、行業經驗及相關市場趨勢釐定。管理層定期檢討本集團的薪酬政策，並評估僱員的工作表現。僱員薪酬包括薪金、津貼、年終花紅、社會保險或強制性退休金等。

於二零二二年十二月三十一日，概無根據本公司採納的購股權計劃(「計劃」)授出及尚未行使的購股權所涉股份(截至二零二一年十二月三十一日止年度：無)。

#### 首次公開售股所得款項用途

本公司於二零零七年五月在聯交所發行上市新股份籌集的所得款項淨額，在扣除相關的發行開支後相等於約265,000,000港元。於二零二二年十二月三十一日，已動用所籌得款項約207,834,000港元，尚未動用的所得款項約57,166,000港元存放在銀行，其安全性有足夠保證。

已動用所籌得款項約207,834,000港元之詳情載列如下：

- 約29,000,000港元用作收購中國深圳連鎖零售店業務；
- 約28,300,000港元用作於中國佛山鹽步及佛山容桂開設新店舖；

- 約8,750,000港元用作於中國廣西南寧開設新店舖；
- 約4,350,000港元用作於中國深圳寶安新安開設兩家新店舖；
- 約10,400,000港元用作於中國深圳羅湖開設新店舖；
- 約15,800,000港元用作於中國深圳布吉開設新店舖；
- 約14,300,000港元用作於中國廣西南寧開設另一家新店舖；
- 約3,690,000港元用作於中國深圳龍崗區坂田開設新超市；
- 約8,800,000港元用作於中國深圳開設一家餐廳及兩間茶店；
- 約3,600,000港元分別用作中國深圳寶安及龍崗開設一家主題餐廳及一家中式餐廳；
- 約9,200,000港元用作於中國深圳石岩開設配送中心；
- 約12,919,000港元用作於購置運輸工具；
- 約15,000,000港元用作於購買辦公室設備；
- 約3,000,000港元用作改良資訊管理系統；
- 約725,000港元用作提升本公司的品牌形象；及
- 約40,000,000港元用作翻新現有的零售店。

未動用之所得款項將由本公司動用作本公司日期為二零零七年五月八日之售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述用途。



## 流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣66,200,000元(二零二一年十二月三十一日：約人民幣26,100,000元)，而受限制銀行存款約人民幣2,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,000,000元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣157,200,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣93,400,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣71,600,000元，而於二零二一年十二月三十一日之金額則約人民幣102,000,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債比率約為3.86(二零二一年十二月三十一日：2.25)。基礎計算以淨債務除以總資本。債務淨額的計算方法是藉款總額(包括流動和非流動銀行貸款和租賃負債)減去現金總額(包括現金和現金等價物以及受限制的銀行存款)。總資本計算為權益加債務淨額。

## 資本開支

於本年度，物業、廠房及設備增加的總支出約人民幣9,600,000元(二零二一年：約人民幣50,300,000元)。

## 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為約人民幣242,700,000元(二零二一年：人民幣257,300,000元)投資物業已予抵押，以作為就本集團零售業務獲授之銀行貸款的抵押品。

## 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二一年：無)。

## 企業管治

本公司致力達致高標準的企業管治常規水平，致使本公司股東、客戶、僱員的利益，以至本公司的長遠發展得到保障。就此，本公司已成立董事會(「董事會」)、審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)，確保達到盡職、問責及專業的標準。

董事會認為，除下列偏離外，本公司已於截至二零二二年十二月三十一日止年度遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則的守則條文：

守則之守則條文第E.1.2條規定董事會主席須出席本公司之股東週年大會。由於董事會主席莊陸坤先生因其他業務安排而未能出席本公司於二零二二年六月九日舉行的股東週年大會。

### **進行證券交易的標準守則**

本公司董事會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」）作為本公司董事進行證券交易的守則。向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直遵守上述規定標準。

### **股東週年大會**

本公司二零二三年股東週年大會將於二零二三年六月九日（星期五）舉行，股東週年大會通告將於適當時候按上市規則規定的形式刊發及寄發。

### **暫停辦理股份過戶登記手續**

為確定出席於二零二三年六月九日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年六月五日至二零二三年六月九日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股份持有人應確保所有過戶表格連同有關股票於二零二三年六月二日下午四時三十分（香港時間）前送達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。

### **購買、贖回或出售上市證券**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生。錢錦祥先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。審核委員會的主要職責包括獨立審查本公司的財務狀況、監察本公司的財務報告系統、風險管理及內部監控系統、審核過程及內部管理建議、與內部審計及外聘核數師獨立溝通，並監督及核實彼等的工作。審核委員會檢討財務申報制度、合規程序、內部監控(包括本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及預算是否充足)、風險管理制度及程序以及外聘核數師的續聘及履行上述規定的職責。董事會並無偏離審核委員會就挑選、委任、辭退或罷免外聘核數師所提供的任何建議。審核委員會已審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績。該委員會為僱員作出適當安排，讓彼等可以保密方式就財務申報、內部監控及其他事宜可能出現的不當行為提出疑問。審核委員會的書面職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

## 薪酬委員會

本公司已於二零零七年四月三十日成立薪酬委員會，書面職權範圍清晰載列其職權及職責。薪酬委員會目前的成員包括一名執行董事莊沛忠先生及三名獨立非執行董事錢錦祥先生、孫聚義先生(委員會主席)及艾及先生，委員會負責不時參考本公司的目標，以就董事及高級管理層的薪酬政策及框架向董事會提出意見，並釐定彼等的薪酬待遇。

## 提名委員會

本公司已於二零零七年四月三十日成立提名委員會，書面職權範圍清晰載列其職權及職責。提名委員會目前的成員包括三名獨立非執行董事錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生(委員會主席)，委員會負責就委任董事向董事會作出推薦建議及管理董事會的繼承事宜。

## 審閱財務報表

審核委員會已舉行會議於向本公司董事會提呈本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績以供批准前審閱有關資料。審核委員會已與本公司高級管理人員檢討本集團採納的會計原則及慣例，討論審核、財務申報事宜，並於向本公司董事會提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績以供批准前審閱有關資料。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)同意，本集團載於本公佈有關截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。立信德豪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計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證工作，故立信德豪對本初步公佈並無給予任何保證。

## 於聯交所網站刊發進一步資料

載有上市規則附錄16所規定一切資料的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度年報將於適當時候刊載於聯交所網站及寄交股東。

## 致謝

本人謹代表董事會藉此機會向董事會、管理層、員工及相關專業團隊作出的寶貴貢獻及努力不懈致以衷心感謝。

承董事會命  
佳華百貨控股有限公司  
董事長  
莊陸坤

中國深圳，二零二三年三月二十九日

於本公佈日期，(a)執行董事為莊陸坤先生、莊沛忠先生及莊小雄先生；(b)獨立非執行董事為錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生。