

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績公佈

財務摘要

收入上升5.6%至約人民幣354.0百萬元。

商品銷售毛利上升96.6%至約人民幣29.0百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣152.6百萬元。

每股基本虧損約為人民幣14.71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」)截至二零二三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

截至二零二三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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (重列)
收入	4	353,966	335,272
已售存貨成本		<u>(139,169)</u>	<u>(168,004)</u>
		214,797	167,268
其他經營收入	6	35,213	51,832
投資物業之公平值減少		(12,600)	(15,600)
銷售及分銷成本		(266,797)	(231,177)
行政開支		(42,532)	(40,127)
其他經營開支		(1,177)	(2,266)
應收貸款減值損失		(36,377)	(881)
融資成本	7	<u>(46,859)</u>	<u>(39,438)</u>
除所得稅前虧損	8	(156,332)	(110,389)
所得稅抵免	9	<u>3,754</u>	<u>6,468</u>
年內本公司擁有人應佔虧損及 全面收益總額		<u><u>(152,578)</u></u>	<u><u>(103,921)</u></u>
年內本公司擁有人應佔虧損之每股虧損： 基本及攤薄(人民幣分)	11	<u><u>(14.71)</u></u>	<u><u>(10.02)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

		於十二月三十一日		於二零二二年
	附註	二零二三年	二零二二年	一月一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(重列)	(重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備		112,204	150,870	205,470
使用權資產		320,320	296,092	366,418
投資物業		246,000	258,600	274,200
無形資產		6,306	6,463	5,902
已付按金、預付款項及其他				
應收款項		19,376	15,920	16,525
於一間聯營公司之權益		—	—	—
遞延稅項資產		87,223	79,453	92,294
		<u>791,429</u>	<u>807,398</u>	<u>960,809</u>
流動資產				
存貨及易耗品		6,436	12,460	24,431
應收貿易賬款及貸款	12	30,514	53,267	52,631
已付按金、預付款項及其他				
應收款項		26,975	34,517	51,273
可收回稅項		19	66	388
限制銀行存款		2,000	2,000	2,000
現金及現金等價物		40,002	66,171	26,113
		<u>105,946</u>	<u>168,481</u>	<u>156,836</u>
流動負債				
應付貿易賬款	13	46,570	54,029	66,808
合約負債		13,051	19,794	20,058
已收按金、其他應付款項及				
應計費用		118,541	90,896	101,864
應付一名董事款項		59	59	59
租賃負債		51,859	60,360	56,522
銀行借貸		5,712	5,712	3,280
稅項撥備		9,070	9,214	10,266
		<u>244,862</u>	<u>240,064</u>	<u>258,857</u>
流動負債淨值		<u>(138,916)</u>	<u>(71,583)</u>	<u>(102,021)</u>
總資產減流動負債		<u>652,513</u>	<u>735,815</u>	<u>858,788</u>

		於十二月三十一日	於二零二二年
		二零二三年	一月一日
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(重列)	(重列)
非流動負債			
租賃負債		429,161	416,954
銀行借貸		145,752	90,133
遞延稅項負債		90,768	108,370
		<u>665,681</u>	<u>615,457</u>
(負債)／資產淨值		<u>(13,168)</u>	<u>243,331</u>
權益			
股本	14	10,125	10,125
儲備		(23,293)	233,206
(資本虧絀)／權益總額		<u>(13,168)</u>	<u>243,331</u>

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246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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度,本集團產生虧損約人民幣152,578,000元,截至二零二三年十二月三十一日,本集團的流動負債淨值及負債淨值分別約為人民幣138,916,000元及人民幣13,168,000元,而本集團擁有現金及現金等價物約人民幣40,002,000元。

在評估在編製合併財務報表時使用持續經營基準的適當性時,本公司董事(「董事」)編製了涵蓋報告期末至二零二五年六月止期間的現金流量預測(「現金流量預測」)。董事在評估本集團是否有足夠的財務資源以持續經營時,已仔細考慮本集團的未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源。現金流量預測考慮了以下因素:

- (i) 於二零二四年三月十四日,本集團已與一家關聯公司深圳百佳華集團有限公司(「百佳華集團」)簽訂貸款協議,取得人民幣50,000,000元的免息及無抵押貸款融資,融資期從二零二四年三月十五日至二零二五年十二月三十一日而莊陸坤先生及莊陸坤先生的配偶莊素蘭女士擁有實益權益。根據貸款融資,本集團可於融資期間內隨時提取貸款,並於融資期結束時償還未償還金額。自二零二三年十二月三十一日起,本集團尚未提取該貸款融資;

- (ii) 本集團亦已獲得百佳華集團的財務支持，包括但不限於在需要時向百佳華集團及其附屬公司追加資金借貸及延期租賃付款，以期使本集團能夠在到期時履行其義務和負債，並在當前或未來出現任何財務困難的情況下，作為可行的持續經營業務繼續其日常業務運營；和
- (iii) 本集團管理層一直致力提升其營運，以改善其營運現金流量，以加強其營運資金。

董事認為，本集團將有充足的財務資源為其營運提供資金並履行到期的財務責任。因此，本公司董事認為，以持續經營為基礎編製合併財務報表是適當的。

儘管如此，上述情況仍存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問，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。本集團是否能夠持續經營將取決於本集團透過以下方式產生充足融資和經營現金流量的能力：
(i) 百佳華集團將能夠在本集團需要提款時提供必要的資金；(ii) 成功獲得百佳華集團的持續財務支持；及(iii) 根據其預測收入成功產生足夠的經營現金流。

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淨額，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別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新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
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(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	於單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

除以下披露者外，這些新訂／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。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號修訂本會計政策披露的影響

本集團已於本年度首次應用該修訂。香港會計準則第1號財務報表的呈列以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號作出重大性判斷(「實務聲明」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步重要性流程」應用於會計政策披露，並判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務聲明已增加指引及示例。

應用該等修訂本並無對本集團財務狀況及表現產生重大影響，但已影響於本集團會計政策的披露。

採用香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項之會計政策的影響

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該等修訂本縮窄了香港會計準則第12號所得稅第15段和第24段中遞延稅項負債和遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於初始確認時產生同等應課稅和可抵扣暫時性差異的交易。

根據過渡條文：

- (i) 本集團已於二零二二年一月一日與租賃相關的交易的暫時性差異應用新的修訂；
- (ii) 本集團亦於二零二二年一月一日就所有與使用權資產及租賃負債有關的可抵扣及應課稅暫時性差額確認一項遞延稅項資產(可能出現可利用暫時性差額扣稅之應課稅溢利)及一項遞延稅項負債。

由於應用香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項的修訂而導致會計政策變化對綜合全面收益表的影響如下：

截至二零二三年十二月三十一日止年度

香港會計準則
第12號之
(修訂本)
人民幣千元

對年內虧損的影響
所得稅抵免增加

1,505

年內本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額減少

1,505

人民幣分

對每股基本及攤薄虧損的影響
調整前每股基本及攤薄虧損
調整

14.85

(0.14)

已呈報每股基本及攤薄虧損

14.71

截至二零二二年十二月三十一日止年度

香港會計準則
第12號之
(修訂本)
人民幣千元

對年內虧損的影響
所得稅抵免增加

3,976

年內本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額減少

3,976

人民幣分

對每股基本及攤薄虧損的影響
調整前每股基本及攤薄虧損
調整

10.40

(0.38)

已呈報每股基本及攤薄虧損

10.02

由於應用香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項的修訂而導致會計政策變化對緊隨財政年度(即2022年12月31日)及比較期間期初(即2022年1月1日)綜合財務狀況表的影響如下：

	2022年 12月31日 原呈列 人民幣千元	調整 人民幣千元	2022年 12月31日 重列 人民幣千元
遞延稅項資產	-	79,453	79,453
非流動資產總額	727,945	79,453	807,398
總資產減流動負債	656,362	79,453	735,815
遞延稅項負債	16,201	71,452	87,653
非流動負債總額	524,953	71,452	596,405
資產淨值	131,409	8,001	139,410
儲備	121,284	8,001	129,285
權益總額	131,409	8,001	139,410
	2022年 1月1日 原呈列 人民幣千元	調整 人民幣千元	2022年 1月1日 重列 人民幣千元
遞延稅項資產	-	92,294	92,294
非流動資產總額	868,515	92,294	960,809
總資產減流動負債	766,494	92,294	858,788
遞延稅項負債	20,101	88,269	108,370
非流動負債總額	527,188	88,269	615,457
資產淨值	239,306	4,025	243,331
儲備	229,181	4,025	233,206
權益總額	239,306	4,025	243,331

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，專賣銷售所得佣金，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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	168,206	182,773
專賣銷售所得佣金	14,543	23,039
	<u>182,749</u>	<u>205,812</u>
來自其他來源之收益：		
投資物業的租金收入	9,360	9,070
分租店舖物業的租金收入	44,418	42,459
分租商場物業的租金收入	114,901	72,660
來自金融服務之利息收入	2,538	5,271
	<u>171,217</u>	<u>129,460</u>
	<u><u>353,966</u></u>	<u><u>335,272</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
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
外部客戶收入	351,428	2,538	353,966
分類間收入	—	—	—
可呈報分類收益	<u>351,428</u>	<u>2,538</u>	<u>353,966</u>
分類業績	(116,092)	(34,986)	(151,078)
其他未分配企業收入			19
其他未分配企業開支			<u>(5,273)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(156,332)</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
--	--------------------------------------	---------------------	-------------

截至二零二三年十二月三十一日止年度

其他分類資料

利息收入	(661)	(1)	(662)
非流動資產添置(除財務工具外)	156,337	-	156,337
無形資產攤銷	1,184	98	1,282
使用權資產折舊	59,191	-	59,191
物業、廠房及設備折舊	55,408	-	55,408
出售物業、廠房及設備虧損	86	-	86
陳舊存貨撇銷	97	-	97
物業、廠房及設備減值損失	11,404	-	11,404
使用權資產減值損失	26,567	-	26,567
無形資產減值損失	1,839	-	1,839
應收貸款減值損失	-	36,377	36,377
投資物業公平值減少	12,600	-	12,600

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
--------------------------------------	---------------------	-------------

於二零二三年十二月三十一日

可呈報分類資產	774,851	361	775,212
可收回稅項			19
遞延稅項資產			87,223
其他未分配企業資產			34,921

總資產 897,375

分類負債	808,536	100	808,636
稅項撥備			9,070
遞延稅項負債			90,768
其他未分配企業負債			2,069

總負債 910,543

	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、廠房及設備減值損失	3,891	—	3,891
使用權資產減值損失	12,915	—	12,915
應收貸款減值損失	—	881	881
投資物業公平值減少	<u>15,600</u>	<u>—</u>	<u>15,600</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 (重列)
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
遞延稅項資產			79,453
其他未分配企業資產			35,488
總資產			<u>975,879</u>
分類負債	737,486	83	737,569
稅項撥備			9,214
遞延稅項負債			87,653
其他未分配企業負債			2,033
總負債			<u>836,469</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劃分之資料分析。

關於主要客戶的資料

於截至二零二三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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息收入	662	164
政府補貼(附註)	1,000	3,810
行政及管理費收入	23,610	24,617
新冠疫情有關的租金寬免	-	10,840
匯兌得益淨額	36	353
其他	9,905	12,048
	<u>35,213</u>	<u>51,832</u>

附註：

截至二零二三年及二零二二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，以鼓勵分別截至2023年12月31日止年度該地區特定行業的貢獻及截至2022年12月31日止年度新冠疫情之補償。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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
租賃負債利息	40,311	33,229
銀行借貸利息	6,548	6,209
	<u>46,859</u>	<u>39,438</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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
確認為開支的已售存貨成本	139,169	168,004
審計師費：		
－年度審計	917	916
－其他審計及非審計服務	183	－
物業、廠房及設備折舊	55,408	60,127
使用權資產折舊：		
－自用租賃物業	58,930	58,100
－自用租賃土地	261	261
無形資產攤銷	1,282	1,205
出售物業、廠房及設備虧損	86	158
短期租賃開支	1,705	920
新冠疫情有關租金寬免	－	(10,840)
陳舊存貨撇銷	97	31
物業、廠房及設備減值損失(附註(i))	11,404	3,891
使用權資產減值損失(附註(i))	26,567	12,915
無形資產減值損失(附註(ii))	1,839	－
物業、廠房及設備撤銷	－	1
匯兌得益淨額	(36)	(353)
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	61,279	58,929
退休金計劃供款	10,880	10,371
	72,159	69,300
投資物業之租金收入	(9,360)	(9,070)
分租使用權資產收入		
－基本租金	(155,494)	(112,959)
－或然租金(附註(iii))	(3,825)	(2,160)
	(159,319)	(115,119)
總租金收入	(168,679)	(124,189)
減：於年內賺取租金收入的投資物業產生的 直接經營開支	2,923	1,394
減：分租使用權資產開支	19,644	14,104
淨租金收入	(146,112)	(108,691)

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) 無形資產減值損失已含於行政開支內。
- (iii) 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，並不依賴經營租賃下之指標或比率。

9. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	901	1,408
遞延稅項	<u>(4,655)</u>	<u>(7,876)</u>
	<u>(3,754)</u>	<u>(6,468)</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(二零二二年：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(二零二二年：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%(二零二二年：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二零二三年及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%(二零二二年：25%)稅率繳納中國企業所得稅。

10. 股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司沒有已付或已宣派股息(二零二二年：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	
	二零二三年	二零二二年
	(重列)	
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(152,578)</u>	<u>(103,921)</u>
股份數目		
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>(14.71)</u>	<u>(10.02)</u>

每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，原因為截至二零二三年及二零二二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(二零二二年：一至三個月)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自提供融資服務的應收貸款分別於二零二三年第二季度、第三季度及最後季度內償還人民幣5,000,000元、人民幣7,000,000元及人民幣8,000,000元及餘額按要求償還。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自提供融資服務的應收貸款按要求償還。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	<u>30,514</u>	<u>19,581</u>
應收貸款(附註(ii))	38,054	34,567
減：減值準備	<u>(38,054)</u>	<u>(881)</u>
	<u>-</u>	<u>33,686</u>
	<u>30,514</u>	<u>53,267</u>

於二零二三年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣28,986,000元(二零二二年：人民幣17,658,000元)指應收租客的租金收入，其中約人民幣210,000元(2022年：人民幣28,000元)已抵押作擔保銀行融資。

於二零二三年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣547,000元(二零二二年：人民幣682,000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(二零二二年：15厘)。應收貸款以借款人對其與客戶所訂立具追索權的銷售合約的應收貿易款項權利作擔保。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30日內	29,199	12,585
31至60日	695	1,657
61至180日	617	4,438
181至365日	2	862
超過365日	<u>1</u>	<u>39</u>
	<u>30,514</u>	<u>19,581</u>

(ii) 本集團應收貸款的賬齡分析(減去減值虧損)如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期還款或一年內	-	33,686

13. 應付貿易賬款

供應商授出的信貸期一般為30至60日(二零二二年：30至60日)。應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30日內	25,605	27,020
31至60日	10,370	13,020
61至180日	3,974	5,858
181至365日	607	2,071
超過365日	6,014	6,060
	<u>46,570</u>	<u>54,029</u>

14. 股本

	二零二三年		二零二二年	
	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	<u>10,000,000</u>	<u>97,099</u>	<u>10,000,000</u>	<u>97,099</u>
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	<u>1,037,500</u>	<u>10,125</u>	<u>1,037,500</u>	<u>10,125</u>

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二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣152,578,000元。截至二零二三年十二月三十一日，本集團持有流動負債淨值及負債淨值分別約人民幣138,916,000元及人民幣13,168,000元，而本集團持有現金及現金等價物約人民幣40,002,000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

二零二三年，中國零售行業發生了顯著變化。大賣場依舊延續不好的狀態，趁著折扣開始在折扣店和倉儲會員零售店業態上發展。消費降級使傳統電商紛紛推出低價策略。但在會員零售店領域，傳統零售商如山姆會員店和開市客倉儲量販店在逆勢加速開店。同一商圈層的消費者會更加集中地在相似的管道購入相似的產品，形成相對固定的消費模式。此外，零食行業在全國範圍內迅速增多，預計到二零二五年零食折扣店的數量將達到3萬家。零食行業的商家開始降價以求生存。競爭、融合、求存和發展在整個零售行業上演。

在二零二三年，會員零售店的發展速度明顯放緩。首先，是消費者對會員零售店態度的轉變。中國家庭結構和年輕人的消費習慣正在發生變化，推動會員零售店業態逐漸走向複雜化。消費者更加傾向於理性和實用的消費方式，這使得會員零售店過去採用的「少品種大包裝」策略逐漸變成了消費者的重點。同時，每家付費會員零售店需要20萬至30萬會員才足夠支持。在中國，支援會員超市的城市預計只有50個，總需求量可能只有60至80家。因此，市場的局限性是會員零售店面臨的一大挑戰。其次，在運營管理的角度，本土會員零售店也存在問題。會員零售店的運營模式與傳統大賣場有顯著差異，核心在於庫存周轉、供應鏈管理、商品選擇和目標人群定位。這種獨特的運營方式對供應鏈提出了新的要求，同時也需要時間去適應。另外，會員制的核心是建立消費者忠誠度，通過豐富的商品種類和自有品牌提升會員體驗。關鍵不僅在於開店速度和門店數量，更重要的是深度的供應鏈能力。其三，地產資源的限制和人力資源的分配也是會員零售店面臨的問題。在一線城市，合適的物業資源缺少，這限制了新店的開業速度。同時，新店開設通常需要調動經驗豐富的員工，並花時間培訓大量新員工。因此，會員零售店在市場定位、運營模式探索以及資源配置上面臨的挑戰。

在今年下半年，零食行業的拼購活動頻繁。萬辰集團繼續其並購策略，宣佈收購老婆大人零食品牌的管理團隊，這是繼陸小饞、來優品、好想來、吖滴吖滴四大品牌整合後的又一重要舉措。與此同時，零食很忙對恰貨鋪子進行了投資，愛零食宣佈控股成都本地品牌「恐龍和泰迪」。此外，零食很忙還投資了河南王否否和陝西喜喜，而零食有鳴整合了渝太太。這些拼購行動證明零食行業的頭部企業正在通過資本運作在市場上迅速擴張，佔據市場的重要位置。

在二零二三年，盒馬、永輝超市以及步步高等零售巨頭採取了「折扣化變革」策略，這代表著零售業對低價和折扣探索的深入。首先，消費者越來越注重商品的性價比。在經濟壓力和市場多樣性的影響下，消費者在購物時更傾向於物美價廉的商品。商場超市（「商超」）通過推出低價折扣商品，能夠吸引價格敏感的消費者，同時提升其市場競爭力。盒馬宣佈擴大折扣商品種類，並平均降價20%；步步高重啟門店後，宣佈實行低價策略，降價15%。其次，庫存管理的優化和減少浪費，是商超採取低價折扣策略的另一原因。線下商超面臨商品保質期和新鮮度的挑戰，經常需要及時撤下臨近保質期，但仍可食用的商品，這不僅導致了商品的浪費，也影響了庫存周轉效率。通過折扣店模式，商超能夠更高效地處理這些商品，從而降低損耗，提高庫存周轉率。例如，永輝超市優化全國門店並增設「正品折扣店」，多為打折或者臨期的商品。

在二零二三年上半年，社區團購市場的格局發生顯著變化。曾在市場上佔據重要地位的「老三團」，都表現出了聲勢減弱的趨勢。興盛優選經歷了一段掙扎期，逐漸從多個省份撤出，其業務範圍縮減至湖南、湖北和江西三個省份。在新模式下，團長不再僅是銷售者，而是轉變為「加盟商」，這種方式通過門店形式加強了與平台的聯繫。同時，盈利模式也從單純依靠銷售佣金轉變為基於商品進銷差價的利潤。團店模式也具有獨特的優勢。它能集中大量訂單，穩定銷售，有利於品牌推廣；同時，通過集中訂單，團店能有效管理庫存，減少積壓和浪費。今年下半年，社區團購市場的熱度再次升溫，阿裡和京東都希望通過低價策略進入或重新定位在社區團購市場。他們借低價優勢尋找新的發展機會。然而，實現這一目標並非易事，特別是當現有的社區團購市場主導者如美團和拼多多依然面臨盈利的難題。

在二零二三年，開市客明顯加速了其在中國市場的擴張步伐，共計新開4家門店。同時，山姆會員店在今年也新開了4家門店。外資倉儲會員店在中國加速，並非偶然。其一，經過山姆和本土會員店的教育，整個業態處於上升發展階段，中國消費者越來越接受會員制模式，並且對高品質商品有一定的忠誠度，會員制折扣商店以賣高端商品為核心，更能吸引消費者。其二，沃爾瑪和開市客的成熟供應鏈，採購能力很強，加上其全球資源系統，為會員店的發展提供了強大支撐。隨著在中國的門店數量增加，開市客和山姆可以進一步優化其供應鏈，降低運營成本，提高效率。其三，倉儲會員店的加速，實際是零售市場業態發展的趨勢問題，目前大賣場進入低潮，業績不理想，原來大賣場主要依靠商圈的影響力來生存，但是在互聯網時代，商圈更社區化，業態就被「拆碎」了。以山姆為例，其當下的佈局策略與此前的商超業務發展有一定關聯。公司總營收同比增長中，山姆會員店的貢獻最大，同比增長4.5%。沃爾瑪商超此前在國內佈局了數量龐大的商超門店，多年積累的資源能助推專案快速落地。此外，大部分二線城市核心城區仍有不少土地空間，可以滿足山姆和開市客在城市相對核心的板塊，建設大面積門店的定位規劃。

電商平台全面宣戰，集體打起了價格戰，馬雲提出了要重新回歸淘寶。而京東同樣打出低價牌，推出「百億補貼」等頻道。都是號稱自己是全網最低價，甚至都打出了超低折扣，在這樣的情況下，低價雖然看上去是一個好策略，最早全面祭起低價法寶的是拼多多，但現在各家電商全部都有百億補貼了。近年來，各個階層的消費者主力都開始將目光聚焦於反向消費，一個明顯的消費心裡，再加上整體消費萎靡，對性價比產品要求更高。其二，在過去的幾年裡，雙十一的銷售額雖然一直在增長，但增長速度卻在逐年放緩，消費者出現審美疲勞。隨著電商平台的增多，各種購物節也層出不窮，消費者「看透」其中的套路，打著最低價的促銷節日，但價格並不低，更何況，各種節日太多了已經成為了常態，消費者對於各種促銷活動已經麻木。所以，今年的雙十一來，雖然各家電商開始全面打起價格牌，但如何能夠突出自己的優勢成為了最大的問題。與此同時，短視頻電商、會員制電商等新興模式的崛起給傳統電商帶來巨大影響。這些新模式不僅提供了更多的購物選擇，也改善了購物體驗。對於傳統電商巨頭而言，

需要不斷創新和改變才能保持市場領先。長遠來看，價格戰只是電商競爭的起點。雖然低價策略可能會激發消費者的購買欲望，但如何在價格戰中真正吸引消費者並促使他們下單是重大考驗。

今年年初，抖音超市正式上線後，「小時達」也出現在抖音超市介面內，抖音超市主打的是次日達，但同時具備小時級別和次日級別的配送能力。對於抖音而言，佈局即時零售無疑會成為抖音電商提高商品交易總額的新增長曲線。類比電商、本地生活等業務的發展軌跡，抖音同樣可以通過手中的巨大流量發展即時零售，再加上平台中的帶貨場景以及興趣推薦，可以迅速推廣，吸引更多的用戶下單。線上超市的競爭主要考驗平台的供應鏈能力和物流能力。在供應鏈端，在超市品類中，諸多品牌已經相當成熟，消費者主要看重的是價格，短期內平台可以通過補貼提升市場份額，但長期來看，價格的高低考驗的是平台與品牌方的議價能力以及庫存周轉速度。從履約能力來看，抖音小時達的關鍵短板，相比其他平台，抖音沒有自己的配送體系，目前仍是選擇與協力廠商物流合作，抖音超市的商品為固定順豐發貨。這就無法形成從銷售到配送的完整閉環。此外，線上超市領域各大平台早已佈局多年，上有地位穩固的阿裡超市和京東超市，下有主打低價的美團優選和多多買菜。

根據國家統計總局資料，二零二三年國內生產總值達約人民幣126.1萬億元，比去年同期上升約5.2%。

上半年，社會消費品零售總額約人民幣47.1萬億元，同比增長約7.2%。其中，限額以上企業消費品零售額約人民幣17.8萬億元，同比上升約6.5%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額約人民幣40.7萬億元，同比增長約7.1%；鄉村消費品零售額約人民幣6.4萬億元，同比增長約8.0%。按消費形態分，餐飲收入約人民幣5.3萬億元，上升約20.4%；商品零售約人民幣41.9萬億元，增加約5.8%。在商品零售中，限額以上企業商品零售額約人民幣16.5萬億元，增加約5.5%。年內，全國網上零售額約人民幣15.4萬億元，同比增長約11.0%。其中，實物商品網上零售額約人民幣13.0萬億元，增長約

8.4%，佔社會消費品零售總額的比重約為27.6%。在實物商品網上零售額中，吃類、穿類、用類商品分別增長11.2%、10.8%、7.1%。按零售業態分類，限額以上實體店零售中，限額以上零售業單位中便利店、專業店、品牌專賣店、百貨店零售額同比分別增長8.8%、7.5%、4.9%、4.5%，超市零售額同比下降0.4%。

二零二三年，隨著經濟社會全面恢復常態化運行，服務業經濟恢復。服務業的新業態及新模式持續創新。「雲」看展、虛擬實境試身等消費新模式不斷湧現，直播電商、即時零售等商業新業態蓬勃發展。服務業新興領域發展向好。服務消費加快恢復，對聚集型服務業拉動作用增強。居民出行意願增強，文藝旅遊市場較快恢復。服務業商務活動持續位於擴張區間。與實體經濟發展密切相關的資訊傳輸、軟體和資訊技術服務業，金融業等行業商務活動上升，業務總量增長較快。與居民消費及商旅出行密切相關的住宿和餐飲業，交通運輸、倉儲和郵政業等行業商務活動提升。隨著經濟社會全面恢復常，一系列擴大內需促進消費政策落地顯效，市場活力逐步恢復，城鄉消費市場趨於活躍，呈現恢復增長態勢。線上消費市場佔比穩步提升，實體店鋪經營持續恢復，綠色升級類商品銷售快速增長，居民服務消費持續回升。

(二) 業務回顧

集團截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團總收入約為人民幣35,400萬元，同比上升約5.6%；銷售毛利額約為人民幣2,900萬元，同比上升約95.6%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣15,260萬元，同比上升約46.9%（重列）。期末9家零售門店及三個購物中心。收入減少，主要由於工廠關閉及失業率增加而令普遍社會消費氣氛下降。另外，外商撤資而關閉工廠使常住人口減少。年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1,460萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣860萬元，店鋪物業分租收入增

加約人民幣200萬元，投資物業收入增加約人民幣40萬元，商場物業租金收入增加約人民幣4,220萬元，及來自金融服務之利息收入減少約人民幣270萬元。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。

回顧二零二三年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

(1) 籌備寶安沙井購物中心及超市，拓展新零售市場份額

年內，集團積極籌備將開立之購物中心。沙井購物中心已於二零二三年七月二十八日正式開業，選址深圳寶安區沙井街道。沙井歷史悠久，被譽為蠔鄉。轄區總面積35.79平方公里，普人口約為548,000人。發展定位為「西部中心、智造重鎮、魅力蠔鄉」。沙井是工業重鎮，產業基礎雄厚。現有法人單位約1.9萬家，已形成新一代資訊技術、高端裝備製造、線路板等主導行業。二零二二年，街道實現規模以上工業總產值人民幣1,400億元。沙井位於寶安區西北部，東臨新橋街道，南靠福海街道，西為海堤，北接松崗街道，是粵港澳大灣區的核心區域，空港新城主要輻射和服務區，廣深科技走廊的關鍵節點，離南沙開發區、前海國家級高新區各30分鐘車程。臨近海上田園為「寶安十景」之一，面積約163公頃，是深圳西部唯一的國家4A級綜合性景區。購物中心取名「百佳華佳漾匯」，集購物及美食總匯。項目位於寶安新橋街道，商業面積約5.4萬平米，定位「精緻型時尚生活中心」，商場融合了蠔鄉特色與文化，圍繞著不同圈層消費者的需求，設計夜市主題街、屋頂露營區、網紅菜市、趣味打卡點等主題場景，集結了140+家品牌，20+區域首店進駐，充分填補了商圈內生活方式業態的缺口。該專案是百佳華全新旗艦產品「佳漾匯」的首秀。

(2) 調整精品超市陳設及面積，應對市場競爭對手

集團對各超市部門進行調整，以提高生產效率及顧客舒適度。於生鮮陳列作升級，主通道道具升級輔助陳列；商品包裝陳列改善，商品價格、毛利結構進行調整；加入主題陳列，季節性突出、商品性價比突出；另各類教導認識持續完善，增加商品的互動性。於食品陳列作升級，根據協力廠商現場教學進行陳列升級，主要整體改善部分道具的升級，重點突出季節性、主題性、關聯性；從商品陳列美觀上進行場景優化(規格、色系、分類)；毛利結構搭配，動態銷售考慮，優先考慮顧客需求；擴大進口品類陳列面積，持續跟進進口品類優化。於日用品陳列作升級，主要整體改善包括突出季節性、主題性、關聯性；重點品牌、品類集中陳列；考慮毛利結構搭配，商品動態銷售；視覺美感的調整，各類教導知識的增加。於動靜態宣傳，通過動靜態教導知識、短視頻等提升宣傳，持續保持教導知識的更新，短視頻的宣傳頻率，形成重點工作計劃。於其他形象調整，完成了超市指引的增加，賣場牆面視覺身份升級。經營面積方面，由大賣場模式調整為精品生活超市，面積後作其他招商項目，開源節流。

(3) 增加主力店升級服務，提供顧客一站式消閒點

年內，集團增加商場內之增值服務，以提高顧客之滿意度。石岩分店主力店升級服務洽談20個專案，已上線百佳華小程序推廣宣傳；升級服務內容包括：乾洗服務、家政服務、修理鐘表、裁改衫褲、配對鑰匙、洗車服務、免費文件列印、寵物救助中心、舊衣物回收、電動車充電、預訂鮮花、預訂生日蛋糕、房產資訊收集、代訂交通車票、搬家服務、快遞服務、自助飲料機、免費包裝禮品、疏通下水道等。另制定服務獎罰制度，以提高服務之質素及顧客之滿意度。

(4) 舉辦行銷活動，刺激顧客消費

年內集團積極舉辦營銷活動，並實行多業態合作，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售賣場裡。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、公眾號頭像圖、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

年內，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，設立有效崗位編定機制，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

二零二三年機遇與挑戰並存，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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的收入約人民幣3億5,400萬元，較二零二二年同期約人民幣3億3,530萬元上升約5.6%。收入增加主要由於分租商場物業租金收入上升約人民幣4,220萬元，分租店舖物業的租金收入上升約人民幣200萬元，投資物業的租金收入上升約人民幣40萬元。不過，銷售貨品下降約人民幣1,460萬元，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣860萬元，及來自保理業務之利息收入下跌約人民幣270萬元，抵銷了整體收入上升。

銷售貨品由二零二二年同期約人民幣1億8,280萬元減少約8.0%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1億6,820萬元，主要由於(i)來自電商的持續競爭；(ii)疫情期間當地政府強制分配銷售；(iii)居民在疫情期間普遍儲存食物和物資的習慣；以及(iv)工廠關閉和失業率上升令社區消費氣氛普遍下降。另外，外商撤資而關閉工廠使常住人口減少。截至二零二三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47.5%，而二零二二年同期則為54.5%。

專賣銷售所得佣金由二零二二年同期約人民幣2,310萬元下跌37.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,450萬元，主要由於(i)來自電商的持續競爭；及(ii)工廠關閉及失業率增加而令普遍社會消費氣氛下降影響所致。截至二零二三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4.1%，而二零二二年同期則為6.9%。

分租店舖物業的租金收入由二零二二年同期約人民幣4,250萬元上升4.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣4,450萬元，主要由於疫情後空置租賃單位減少所致。分租店舖物業的租金收入佔截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為12.6%，而二零二二年同期則為12.7%。

投資物業租金收入由二零二二年同期約人民幣900萬元微升4.4%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣940萬元，主要由於增加出租租賃面積所致。截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資物業租金收入佔本集團總收入的百分比為2.6%，而二零二二年同期則為2.7%。

分租商場物業的租金收入截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1億1,490萬元，比二零二二年同期約人民幣7,270萬元大增58.0%。主要由於疫情後空置租舖減少及於二零二三年七月開業之沙井購物中心所致。截至二零二三年十二月三十一日止年度，分租商場物業租金的收入佔本集團總收入的百分比為32.5%，而二零二二年同期則為21.7%。

來自金融服務之利息收入由二零二二年同期約人民幣520萬元減少51.9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣250萬元，主要由於一個主要客戶暫停業務所致。截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自金融服務之利息收入佔本集團總收入的百分比為0.7%，而二零二二年同期則為1.5%。

存貨採購及變動

截至二零二三年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動金額約人民幣1億3,920萬元，較二零二二年同期約人民幣1億6,800萬元減少約17.1%，主要由於銷售貨品下降所致。截至二零二三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82.7%，而二零二二零年同期佔91.9%。

其他經營收入

其他經營收入由二零二二年同期約人民幣5,180萬元減少32.0%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣3,520萬元。政府補助收入由於地區政府預算收緊而減少約人民幣280萬元。行政及管理費收入受專賣銷售減少而下跌約人民幣100萬元。及由於疫情緩和，店舖及商場因疫情租金寬免減少約人民幣1,080萬元。

員工成本

員工成本由二零二二年同期約人民幣6,930萬元增加4.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣7,220萬元，主要由於二零二三年七月開業的沙井新購物中心新招聘員工所致。

租賃使用權攤銷

租賃使用權攤銷由二零二二年同期約人民幣5,840萬元輕微增加1.4%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣5,920萬元，主要由於新增二零二三年七月開業的沙井購物中心項目。然而，由於對虧損零售門店的使用權資產減值準備計提約人民幣2,660萬元，而去年同期約人民幣1,290萬元，攤銷費用大幅下降。

物業、廠房及設備折舊

截至二零二三年十二月三十一日止年度，固定資產折舊由二零二二年同期約人民幣6,010萬元下降7.8%至約人民幣5,540萬元。此增加主要與二零二三年七月開業的沙井購物中心有關，但為虧損零售門店提列的廠房物業和設備減損準備約人民幣390萬元已減少本年度折舊費用。

應收貸款減值損失

截至二零二三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3,640萬元來自金融服務業務之預期信貸損失。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。主要由於一位主要客戶違約還款所致。

其他經營開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度的其他經營開支約人民幣120萬元，較二零二二年同期約人民幣230萬元減少約人民幣110萬元，主要由於嚴格成本控制所致。

財務成本

截至二零二三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，由二零二二年同期約人民幣3,320萬元增加約人民幣710萬元，至本年約人民幣4,030萬元，主要由於二零二三年七月開業的沙井購物中心項目所致。銀行借款產生的財務成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣620萬元增加至二零二三年同期的約人民幣650萬元，增加約人民幣30萬元。由於本年銀行貸款減少還款所致。

所得稅抵免

截至二零二三年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約人民幣380萬，二零二二年同期產生所得稅抵免約人民幣65萬元(重列)，由於年內期內附屬公司之評稅利潤減少約人民幣50萬元及引用香港會計準則第12號(修訂本)於有關租賃交易之臨時差異約人民幣320萬元(重列)所致。截至二零二三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，截至二零二三年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣1億5,260萬元，較二零二二年同期虧損約人民幣1億390萬元(重列)有所增加。

末期股息

董事會不建議就截至二零二三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，且本集團在截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團有647名全職僱員(截至二零二二年十二月三十一日止年度：618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。

於二零二三年十二月三十一日，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(截至二零二二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。於二零二三年十二月三十一日，已動用所籌得款項約231,412,000港元，尚未動用的所得款項約33,588,000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231,412,000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23,578,000港元用作於中國深圳沙井開設一家購物中心；
- 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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣40,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣66,200,000元)，而受限制銀行存款約人民幣2,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,000,000元)。於二零二三年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣151,500,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣157,200,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣138,900,000元，而於二零二二年十二月三十一日之金額則約人民幣71,600,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的負債比率為負數由於本集團之資本虧絀(二零二二年十二月三十一日：3.86)。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、廠房及設備及無形資產分別增加的總支出約人民幣28,400,000元及約人民幣3,000,000元(二零二二年：分別約人民幣9,600,000元及約人民幣1,800,000元)。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，賬面值為約人民幣230,800,000元(二零二二年：人民幣242,700,000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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二二年：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，本公司已於截至二零二三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二零二三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二零二三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

本公司二零二四年股東週年大會將於二零二四年六月十一日(星期二)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

為確定出席於二零二四年六月十一日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月五日至二零二四年六月十一日(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二零二四年六月四日下午四時三十分(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

截至二零二三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

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即錢錦祥先生(委員會主席)、孫聚義先生、艾及先生及邢紫君女士。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二零二三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四名獨立非執行董事錢錦祥先生、孫聚義先生(委員會主席)、艾及先生及邢紫君女士，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四名獨立非執行董事錢錦祥先生、孫聚義先生、艾及先生(委員會主席)及邢紫君女士，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二零二三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二零二三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二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十七日

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)非執行董事為閔小民女士；(c)獨立非執行董事為錢錦祥先生、孫聚義先生、艾及先生及邢紫君女士。