

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)

截至二零二四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7.0%至約人民幣378.9百萬元。

商品銷售毛利減少15.7%至約人民幣24.5百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣55.7百萬元。

每股基本虧損約為人民幣5.37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」)截至二零二四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

截至二零二四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	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	4	378,901	353,966
已售存貨成本		(151,121)	(139,169)
		227,780	214,797
其他經營收入及得益	6	37,918	35,213
投資物業之公平值減少		(19,500)	(12,600)
銷售及分銷成本		(215,734)	(266,797)
行政開支		(35,123)	(42,532)
其他經營開支		(2,156)	(1,177)
應收貸款減值損失		-	(36,377)
融資成本	7	(48,423)	(46,859)
除所得稅前虧損	8	(55,238)	(156,332)
所得稅(開支)/抵免	9	(489)	3,754
年內本公司擁有人應佔虧損及 全面收益總額		(55,727)	(152,578)
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	(5.37)	(14.71)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		99,926	112,204
使用權資產		300,251	320,320
投資物業		226,500	246,000
無形資產		4,047	6,306
已付按金		19,520	19,376
於一間聯營公司之權益		-	-
遞延稅項資產		76,954	87,223
		<u>727,198</u>	<u>791,429</u>
流動資產			
存貨及易耗品		4,525	6,436
應收貿易賬款及貸款	12	35,808	30,514
已付按金、預付款項及其他 應收款項		15,059	26,975
可收回稅項		71	19
已抵押銀行存款		2,000	2,000
現金及現金等價物		25,087	40,002
		<u>82,550</u>	<u>105,946</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	48,283	46,570
合約負債		10,629	13,051
已收按金、其他應付款項及 應計費用		143,331	118,541
應付一名董事款項		59	59
租賃負債		39,761	51,859
銀行借貸		7,827	5,712
稅項撥備		8,900	9,070
		<u>258,790</u>	<u>244,862</u>
流動負債淨值		<u>(176,240)</u>	<u>(138,916)</u>
總資產減流動負債		<u>550,958</u>	<u>652,513</u>

		於十二月三十一日	
		二零二四年	二零二三年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		401,429	429,161
銀行借貸		137,925	145,752
遞延稅項負債		80,499	90,768
		<u>619,853</u>	<u>665,681</u>
負債淨值		<u>(68,895)</u>	<u>(13,168)</u>
權益			
股本	14	10,125	10,125
儲備		(79,020)	(23,293)
資本虧絀		<u>(68,895)</u>	<u>(13,168)</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香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損約人民幣55,727,000元，截至二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值及負債淨值分別約為人民幣176,240,000元及人民幣68,895,000元，而本集團擁有現金及現金等價物約人民幣25,087,000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，董事編製了涵蓋報告期末至二零二六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) 本集團尚未提取一家關聯公司深圳百佳華集團有限公司(「百佳華集團」)的貸款融資人民幣50,000,000元，而莊陸坤先生及其配偶莊素蘭女士擁有實益權益。

- (ii) 本集團亦已獲得百佳華集團的財務支持為本公司提供持續財務支持，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，使本集團在可見將來持續營運。因此，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，與管理層計劃及措施相關的成果本身存在重大不確定性，包括(i)百佳華集團將能夠在本集團需要貸款時適時取得的資金；(ii)成功獲得百佳華集團的持續財務支持；及(iii)根據其現金流預測成功產生足夠的經營現金流。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。因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現資產及解除負債。

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. 採納經修訂香港財務報告準則會計準則

香港會計師公會已頒佈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會計準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對載有按要求償還 條款的定期貸款的分類
香港會計準則第7號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

這些經修訂的香港財務報告準則會計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會計準則。

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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	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	175,592	168,206
專賣銷售所得佣金	10,320	14,543
	<u>185,912</u>	<u>182,749</u>
來自其他來源之收益：		
投資物業的租金收入	8,752	9,360
分租店舖物業的租金收入	44,718	44,418
分租商場物業的租金收入	139,519	114,901
來自金融服務之利息收入	-	2,538
	<u>192,989</u>	<u>171,217</u>
	<u><u>378,901</u></u>	<u><u>353,966</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
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
外部客戶收入	378,901	-	378,901
分類間收入	-	-	-
	<u>378,901</u>	<u>-</u>	<u>378,901</u>
可呈報分類收益			
分類業績	(49,155)	(624)	(49,779)
其他未分配企業收入			114
其他未分配企業開支			(5,573)
			<u>(55,238)</u>
除所得稅前虧損			<u><u>(55,238)</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
--	--------------------------------------	---------------------	-------------

截至二零二四年十二月三十一日止年度

其他分類資料

利息收入	(273)	(1)	(274)
非流動資產添置(除財務工具外)	58,174	-	58,174
無形資產攤銷	1,458	19	1,477
使用權資產折舊	45,954	-	45,954
物業、廠房及設備折舊	42,393	-	42,393
物業、廠及設備攤銷	775	-	775
出售物業、廠房及設備得益	(10)	-	(10)
陳舊存貨撇銷	48	-	48
物業、廠房及設備減值損失冲回	(450)	-	(450)
使用權資產減值損失淨額	10,727	-	10,727
無形資產減值損失	2,341	-	2,341
投資物業公平值減少	19,500	-	19,500

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

於二零二四年十二月三十一日

可呈報分類資產	700,624	342	700,966
可收回稅項			71
遞延稅項資產			76,954
其他未分配企業資產			31,757

總資產 809,748

可呈報分類負債	787,018	78	787,096
稅項撥備			8,900
遞延稅項負債			80,499
其他未分配企業負債			2,148

總負債 878,643

	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	<u>12,600</u>	<u>—</u>	<u>12,600</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
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			<u>34,921</u>
總資產			<u><u>897,375</u></u>
可呈報分類負債	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			<u>2,069</u>
總負債			<u><u>910,543</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劃分之資料分析。

關於主要客戶的資料

於截至二零二四年及二零二三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. 其他經營收入及得益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息收入	274	662
政府補貼(附註)	408	1,000
行政及管理費收入	22,895	23,610
提前終止租賃得益	5,513	-
出售物業、廠房及設備得益	10	-
匯兌得益淨額	212	36
其他	8,606	9,905
	<u>37,918</u>	<u>35,213</u>

附註：

截至二零二四年及二零二三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，以鼓勵截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度該地區特定行業的貢獻。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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃負債利息	41,966	40,311
銀行借貸利息	6,457	6,548
	<u>48,423</u>	<u>46,859</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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
確認為開支的已售存貨成本	151,121	139,169
審計師費：		
－年度審計	888	917
－其他審計及非審計服務	150	183
物業、廠房及設備折舊	42,393	55,408
使用權資產折舊：		
－自用租賃物業	45,693	58,930
－自用租賃土地	261	261
無形資產攤銷	1,477	1,282
出售物業、廠房及設備(得益)／損失	(10)	86
短期租賃開支	1,075	1,705
陳舊存貨撇銷	48	97
物業、廠房及設備減值沖回／減值損失淨額損失 (附註(i))	(450)	11,404
使用權資產減值損失淨額(附註(i))	10,727	26,567
無形資產減值損失(附註(ii))	2,341	1,839
物業、廠房及設備撇銷	775	–
匯兌得益淨額	(212)	(36)
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	58,980	61,279
退休金計劃供款	11,021	10,880
	70,001	72,159
投資物業之租金收入	(8,752)	(9,360)
分租使用權資產收入		
－基本租金	(174,534)	(155,494)
－或然租金(附註(iii))	(9,703)	(3,825)
	(184,237)	(159,319)
總租金收入	(192,989)	(168,679)
減：於年內賺取租金收入的投資物業產生的 直接經營開支	2,535	2,923
減：分租使用權資產開支	18,970	19,644
淨租金收入	(171,484)	(146,112)

附註：

- (i) 物業、廠房及設備及使用權資產減值損失淨額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. 所得稅開支/(抵免)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
– 中國企業所得稅	489	901
遞延稅項	–	(4,655)
	<u>489</u>	<u>(3,754)</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(二零二三年：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(二零二三年：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%(二零二三年：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二零二四年及二零二三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%(二零二三年：25%)稅率繳納中國企業所得稅。

10. 股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司沒有已付或已宣派股息(二零二三年：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	
	二零二四年	二零二三年
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損的虧損(人民幣千元)	<u>(55,727)</u>	<u>(152,578)</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>(5.37)</u>	<u>(14.71)</u>

每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，原因為截至二零二四年及二零二三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(二零二三年：一至三個月)。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	<u>35,808</u>	<u>30,514</u>
應收貸款	38,054	38,054
減：減值準備	<u>(38,054)</u>	<u>(38,054)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>35,808</u>	<u>30,514</u>

於二零二四年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣32,686,000元(二零二三年：人民幣28,986,000元)指應收租客的租金收入，其中約人民幣853,000元(二零二三年：人民幣210,000元)已抵押作擔保銀行融資。

於二零二四年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣3,354,000元(二零二三年：人民幣547,000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(二零二三年：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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30日內	34,635	29,199
31至60日	140	695
61至180日	490	617
181至365日	537	2
超過365日	<u>6</u>	<u>1</u>
	<u>35,808</u>	<u>30,514</u>

13. 應付貿易賬款

供應商授出的信貸期一般為30至60日(二零二三年：30至60日)。應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30日內	21,790	25,605
31至60日	9,245	10,370
61至180日	9,957	3,974
181至365日	1,166	607
超過365日	6,125	6,014
	<u>48,283</u>	<u>46,570</u>

14. 股本

	二零二四年		二零二三年	
	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二零二四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佈的香港財務報告準則會計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二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣55,727,000元。截至二零二四年十二月三十一日，本集團持有流動負債淨值及負債淨值分別約人民幣176,240,000元及人民幣68,895,000元，而本集團僅持有現金及現金等價物約人民幣25,087,000元。如附註2(b)所述，這些情況連同附註2(b)載列的其他事項，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

隨著全球經濟形勢的變化，零售行業正面臨前所未有的機遇與挑戰。從線上購物的普及到消費者購物習慣的變化，再到數位化技術的廣泛應用，零售行業的格局正在快速發生改變。

近年來，數位化轉型成為零售行業的核心戰略。特別是在後疫情時代，線上零售迅速增長，傳統的線下零售逐漸向「線上線下融合」的新零售模式過渡。據統計，二零二四年全球零售電商的市場規模預計將超過5萬億美元，電商平台將繼續佔據零售市場的重要份額。隨著移動支付的普及和物流配送的優化，消費者越來越傾向於通過線上管道進行購物。同時，阿里巴巴、京東等電商平台也在不斷創新，通過大數據分析和人工智能技術，為消費者提供個性化推薦和精準服務。智慧化、自動化技術的應用正在改變零售行業的運營模式。智慧貨架、無人零售店、機器人配送等技術開始走向商業化應用。無人便利店通過先進的感測器和電腦視覺技術，消費者可以自助選購商品，自動結帳，省去了排隊付款的時間。在中國，智慧零售也在迅速發展。無人超市、無人便利店等形式已在一些大城市落地，消費者通過手機應用程式進行支付，購物體驗更加便捷。此外，人工智能客戶服務、智慧導購等技術也開始在一些零售場景中應用，提升了用戶體驗和商家的運營效率。隨著「Z世代」和「千禧一代」逐漸成為消費主力，零售行業的消費模式發生了變化。這一代消費者更注重購物的個性化和體驗感，他們喜歡定製化商品，並且傾向於通過社交媒體平台獲取購物資訊。社交電商和直播帶貨成為新的熱門趨勢。借助直播平台 and 社交網路，品牌可以直接與消費者互動，進行產品推廣。尤其在中國，直播電商在過去幾年取得了巨大的成功，許多品牌通過與網紅合作，實現了產品的快速推廣和銷量的爆發。

儘管零售行業的數位化轉型帶來了許多便利，但這也意味著高昂的技術投入和設備升級成本。尤其對於一些中小型零售商來說，如何平衡技術投入與盈利問題成為主要挑戰。物流成本、人工成本以及租金上漲等因素，也給零售商帶來了不少的壓力。尤其是在大宗商品和生鮮零售領域，如何確保商品的新鮮度、配送的時效性以及成本控制，仍然是零售商需要解決的難題。零售行業的競爭越來越激烈，尤其是在電商平台之間的價格戰和促銷活動頻繁開展的情況下，零售商的利潤空間被進一步壓縮。為了吸引消費者，許多零售商不得不進行價格折扣和促銷活動，但這往往導致了短期內的銷量增長，而長期來看，可能影響品牌形象和消費者忠誠度。此外，跨界競爭也在加劇。許多科技公司、物流公司甚至金融機構開始進入零售行業，利用自己的技術優勢和資金優勢，向傳統零售商發起挑戰。字節跳動、騰訊等科技公司通過構建社交平台和電商生態，滲透到了零售行業。消費者的需求日益多樣化，零售商必須快速回應市場需求，提供個性化、定製化的商品和服務。然而，消費者對品牌的忠誠度降低，選擇的多樣性使得零售商需要更加精確地把握消費者的心理和需求。

根據中國連鎖經營協會發佈的《2024年中國購物中心(含奧萊)行業情況概覽》，二零二四年的中國購物中心行業情況可謂是喜憂參半：77%的樣本專案實現了全年銷售額的增長，而21%的項目則面臨不同程度的下滑。在參與調研的樣本專案中，展示出購物中心的多樣化發展模式。都市型、區域型和社區型購物中心佔據了大部分，顯示出各類專案在不同市場環境中各展其能。這種多元化不僅反映了消費者需求的繁雜性，也表示商業模式的逐步演變。隨著線上線下融合的深化，購物中心的運營方式也在發生變化。根據報告，二零二四年全年銷售額同比增長的專案，已佔樣本總數的73%。這是過去幾年來，商業中心行業最為積極的信號。然而，市場的變化不僅需要靈活的商業策略，更要求商家在維護團隊與消費者之間建立更加緊密的聯繫。線上銷售的提升成為了不可忽視的趨勢。超過半數的樣本專案顯示，線上銷售出現了上升態勢。對於傳統購物中心而言，這不僅是銷售管道的拓展，更是消費者購物體驗的提升。在這個數位化迅猛發展的時代，簡單依靠實體貨架的傳統模式早已不再適用，通過創新行銷和線上平台塑造品牌形象與顧客關係，成為了商業成功的核心要素。這與目前的投資策略不謀而合，投資者的關注點在於高效能和創新型企業，購物中心的轉型一定會創造出更多的投資機會。

在競爭激烈的市場中，企業之間的招商工作正變得日益重要。受租賃諮詢活躍度的影響，各購物中心在品牌招商上面臨著前所未有的挑戰。報告指出，積極參與各種對接洽談活動是解決問題的關鍵之一，品牌資源的獲取、招商策略的調整將直接影響購物中心的運營效益。二零二四年中國購物中心的狀況顯示出市場正處於一個關鍵的轉型期。雖然整體銷售表現有所回暖，卻也面臨著品牌忠誠度不足與線上競爭激烈的雙重壓力。商家在繼續發展主業的同時，必須更加注重顧客的運營與維護、品牌招商與調整，尤其是深度運營與行銷創新。

網路零售市場繼續保持穩健增長態勢，市場規模持續擴大，消費趨勢呈現多元化和優質商品與服務的特點，網路零售在政策支援、技術創新和全球化佈局等方面取得了顯著成效。據國家統計局資料，二零二四年全國網上零售額達到人民幣15.5萬億元，同比增長7.2%。其中，實物商品網上零售額為人民幣13.1萬億元，同比增長6.5%，佔社會消費品零售總額的26.8%。服務消費潛力持續釋放，非實物網路零售額達人民幣2.4萬億元，同比增長11.1%，餐飲和旅遊等消費方面維持較高增速。在消費品類方面，糧油食品、體育娛樂用品、傢俱、通訊器材等消費升級類商品表現突出。此外，即時零售市場加速發展，網上零售額同比增長逾12%，非食品品類如中西藥品、通訊器材、家用電器等增長迅速。

二零二四年，電商平台之間的壁壘逐漸打破，淘寶天貓開通微信支付、京東開通支付寶支付等，進一步提升了用戶體驗。同時，從地方到中央政府均推出了一系列惠民消費補貼政策，如以舊換新、節能家電補貼等，有效激發了消費市場活力。其中，節能家電、有機食品受到消費者青睞，銷售額同比增長顯著。年內，產業互聯網平台在海外拓展、產業帶升級和人工智能應用等方面取得重要進展。資料顯示，很多企業已有海外佈局，東南亞、歐洲、中東成為前三大重點海外拓展區域。通過跨境戰略、產能海外拓展和供應鏈服務，進一步拓展了國際市場。

人工智能技術在電商領域的應用不斷深化，成為二零二四年網路零售市場的一大亮點。資料顯示，人工智能採購廣泛應用於智慧尋源、智慧招投標、智慧核價等場景。人工智能技術不僅提升了採購效率，還通過智慧客服、智慧推薦等功能，優化了消費者體驗。

根據國家統計總局資料，二零二四年國內生產總值達約人民幣134.9萬億元，比去年同期上升約5.0%。

年內，社會消費品零售總額約人民幣48.8萬億元，同比增長約3.5%。其中，限額以上企業消費品零售額約人民幣19.3萬億元，同比上升約2.7%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額約人民幣42.1萬億元，同比增長約3.4%；鄉村消費品零售額約人民幣6.7萬億元，同比增長約4.3%。按消費形態分，餐飲收入約人民幣5.6萬億元，上升約5.3%；商品零售約人民幣43.2萬億元，增加約3.2%。在商品零售中，限額以上企業商品零售額約人民幣17.7萬億元，增加約2.7%。年內，全國網上零售額約人民幣15.5萬億元，同比增長約7.2%。其中，實物商品網上零售額約人民幣13.1萬億元，增長約6.5%，佔社會消費品零售總額的比重約為26.8%。在實物商品網上零售額中，吃類、穿類、用類商品分別增長16.0%、1.5%及6.3%。按零售業態分類，限額以上零售業單位中便利店、專賣店、超市零售額分別同比增長16.0%、1.5%及6.3%；百貨店、品牌專賣店零售額分別下降2.4%及0.4%。

二零二四年，中國零售業將繼續面臨挑戰和機遇。在性價比時代，消費者更加注重產品的性價比和價值，企業需要更加精準地把握消費者的需求，提供更加優質的產品和服務。同時，新興管道的崛起也為企業帶來了新的發展機遇，企業需要積極拓展新興管道，提升市場份額。此外，企業還需要加強產品創新和供應鏈管理，提高效率，降低成本，以應對激烈的市場競爭。

(二) 業務回顧

集團截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團總收入約為人民幣378.9百萬元，同比上升約7.0%；銷售毛利額約為人民幣24.5百萬元，同比減少約15.7%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣55.7百萬元，同比減少約63.5%。期末十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。商品銷售上升約人民幣7.4百萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣4.2百萬元，店舖物業分租收入增加約人民幣0.2百萬元，投資物業收入減少約人民幣0.6百萬元，商場物業租金收入增加約人民幣24.6百萬元，及來自金融服務之利息收入減少約人民幣2.5百萬元。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。

回顧二零二四年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

(1) 加強庫存和訂貨管理，減少資金佔用問題

期內，集團針對庫存管理作品類優化及訂貨管理。對倉儲貨物的收發、結存等活動作有效控制，為企業保證倉儲貨物的完好無損，確保生產經營活動的正常進行，並在此基礎上對各類貨物的活動狀況進行分類記錄，以明確的圖表方式表達倉儲貨物在數量、品質方面的狀況，以及所在的地理位置、部門、訂單歸屬和倉儲分散程度等情況的綜合管理形式。於老店品類優化，對新鮮品類的專櫃化。除散裝蔬菜、鮮肉品類自營，其他品類逐漸專櫃化，鼓勵和發動全員的力量尋找合適資源；另外，各分店定位正進行持續優化。年初制定各分店定位，從品類結構、行銷策略、產品差異化及顧客服務等方面持續改善；以層級分類產品，按照喜好強化一線品牌，優化二線品牌，清退三線的品類管理方向優作品類結構，對三線品牌進行評估，對滯銷、大庫存

品類進行清理；對銷售欠佳的產品持續關注品質提升，並跟進生鮮專櫃的引入。同時，集團爭取供應商資源，對頭部品牌，有潛力、願投入資源的品牌供應商進行銷售扶持，爭取供應商促銷資源。另一方面，對庫存進行訂貨管控。總部營運中心對分店訂單進行有效管控，不合理訂單進行駁回，分店的上櫃品類作每日分配等措施。

(2) 籌備坂田新店 探索新營運模式及優化經營策略

期內，集團積極計劃開立新店，搜索可行及具有經營潛力之新店位置。於七月中旬，與一名獨立第三方業主簽訂租賃協議，以合理價格租賃龍崗坂田區之物業，以作集團營運超級市場之加盟新店。該店位於深圳地鐵崗頭站直達的江南時代廣場，距離現時坂田領匯購物中心約3公里步程，負一樓，面積約4,100平方米，租賃期15年，附近有深圳華為坂田基地，天安雲谷產業園(聚集安防、通訊、電子、智慧硬體四大產業類型的國家級戰略性新興產業示範基地)及坂田佳兆業城市廣場多期。該店引用樂友樂獨特的硬折扣經營模式，通過降低商品售價、提高商品品質、優化購物體驗等方式，吸引了大量消費者的關注和購買。首先加大會員宣傳和行銷，就折扣商品為核心，以「買越多，省越多」為噱頭，通過線下地推和線上新媒體宣傳會員價優勢同時售賣會員卡，發展會員福利群。結合時代廣場和時代大廈寫字樓的客群基數，轉換為我們的付費會員。同時，本集團持續發展付費會員，加大挖掘批發會員；透過品質、價格、行銷、品類和專櫃項目引進，培養消費者的忠誠度。跟進後續線上會員的同步開發，付費會員線上購物同步享受會員價；每月進行復盤，參與店長月度會，溝通並協調難題點，完善合作模式。

(3) 面對同業的持續競爭 調整沙井佳漾匯購物中心之應對策略

期內，集團積極營運沙井佳漾匯購物中心。佳漾匯沙井店已於二零二三年七月正式開業。項目總商業面積5萬多平方米，位於寶安區沙井片區，開業率近100%。佳漾匯以精緻時尚、家庭休閒、社交娛樂三大生活方式為核心，帶來了140+品牌，包括超過20家首進沙井品牌。沙井首個杜比音效巨幕IMAX影院—中影德金影城已於二零二三年十一月開業。集數位運動及虛擬實體電玩體驗的綜合型運動潮玩館，1,000多平方米超大面積，帶來20多種親子玩樂項目，打造年輕家庭客群的創意潮玩聚集地。商場的天台露營美學日咖夜酒—51CAMP深圳城市營地，4,000多平方的營地用餐體驗區，將市外的露營之旅搬到繁華的市區天台。主打特色創意菜、融合菜。業態表現形式上，餐飲與兒童業態做的比較突出。其中餐飲業態引入的品牌多為全國頭部連鎖品牌。負一樓以小吃、速食為主，聚集了夸父炸串、盛香亭、天美匯雞翅包飯、雲味館、丹葉牛雜、凱樂里等品牌。四、五層則主要以正餐為主，引入了湊湊火鍋、四季椰林、哇來噠、京味張、綠茶、農耕記等品牌。在兒童業態上，除了balabala、361KIDS、以純童裝等兒童服裝外，還引入了包括世紀風樂卡咖、就好潮玩、NATAKIDS、極客森、小星汽車小鎮等的兒童娛樂品牌。放在沙井新橋片區來看，佳漾匯的整體空間設計比較吸引，多場景打卡點位的設置大力提升了消費者的遊逛體驗。內部還以沙井蠓及多彩的海洋生物為設計項目，突顯在地性。據統計，二零二四年深圳將有25個商業零售體入市(商業建築面積≥2萬平方米)，其中寶安區6個。位於沙井馬安山社區的萬豐海岸城購物中心，已於二零二四年七月開業。這座20萬平方米的商業航母實現了近300家品牌，店鋪數開業率高達95%，為深圳西部中心商圈注入新競爭。集團持續關注萬豐海岸城開業後行銷動態、商戶經營情況、宣傳覆蓋範圍；與對方找尋差異化，把佳漾匯的兒童樂園、異業資源做大、做穩，搭建異業和兒童聯盟；從多方面去提升佳漾匯與消費者的緊貼度。

(4) 配合經營方面調整 持續優化人力資源系統

隨著近年國內零售業之變化，集團不斷改變營運模式以應對。於人力資源方面，胖東來的人文關懷學習和試驗運行，為員工減輕負面情緒，使員工工作感到快樂；該營運模式主要有四部份。第一為獨特的商業模式與多元化經營，業務覆蓋了消費者日常生活的所有方面。零售商對市場定位精準，通過深入了解當地市場需求和消費者偏好，提供符合當地消費者需求的商品和服務。第二為提供優質的顧客服務，無理由退貨政策。這種政策極大地增強了消費者的購物信心和滿意度。以一應俱全的服務體系提供眾多增值服務，如提供免費泊車、免費車軚打氣、免費提供修車工具等多項免費服務，讓消費者感受到無微不至的關懷。第三為員工的關懷與激勵，給予優厚的福利待遇，工資、假期、工作時間的限制以及員工福利政策，提升了員工的工作滿意度和歸屬感。完善的培訓和發展機會，定期舉辦技能提升班、管理培訓班等培訓活動，為員工提供豐富的培訓和發展機會。第四為社會責任與公益活動，在社區關懷方面有著顯著的貢獻。積極參與各種救災活動和社會公益活動，展現了企業的社會責任感和道德擔當。

(三) 未來展望

年內，通過一系列營運管理，集團將繼續以商業為本質，以營運為中心，提升銷售，開源節流，力爭超額完成年度業績目標。另秉著變革與創新，不進則退的精神，鞏固現有的老店，優化商品結構，升級品牌，加大以消費者為中心場景行銷、體驗式行銷，努力創建以消費者為中心的零售形式。

集團也將不斷探索新一代的商業模式，包括購物中心，體驗模式，互聯網+，餐飲消費等綜合零售，打造企業經營特色，樹立集團的競爭優勢。而集團也將充分利用自主的線上應用程式和實體優勢，整合線上與線下資源，發揮運營、市場產品需求與研發各自的功能作用，充分利用移動互聯網工具，提高顧客的體驗度。

二零二五年機遇與挑戰並存，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。國內及國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，對零售行業亦有很大影響。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。

財務回顧

收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的收入約人民幣3億7,890萬元，較二零二三年同期約人民幣378.9百萬元上升約7.0%。收入增加主要由於銷售貨品上升約人民幣7.4百萬元，分租店舖物業的租金收入上升約人民幣0.2百萬元，分租商場物業租金收入上升約人民幣24.6百萬元。不過，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣4.2百萬元，投資物業的租金收入下跌約人民幣0.6百萬元，及來自保理業務之利息收入下跌約人民幣2.5百萬元，抵銷了整體收入上升。

銷售貨品由二零二三年同期約人民幣168.2百萬元增加約4.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣175.6百萬元，主要由於(i)本年七月於深圳市龍崗區坂田街道坂雪崗大道江南時代廣場開設一家新店；及(ii)新鮮食品售賣由專櫃轉變為自營經營。截至二零二四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46.3%，而二零二三年同期則為47.5%。

專賣銷售所得佣金由二零二三年同期約人民幣14.5百萬元下跌29.0%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣10.3百萬元，主要由於新鮮食品售賣由專櫃轉變為自營經營。截至二零二四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2.7%，而二零二三年同期則為4.1%。

分租店舖物業的租金收入由二零二三年同期約人民幣44.5百萬元輕微上升0.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣44.7百萬元，沒有主要變動。分租店舖物業的租金收入佔截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為11.8%，而二零二三年同期則為12.5%。

投資物業租金收入由二零二三年同期約人民幣9.4百萬元下跌6.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣8.8百萬元，主要由於若干租賃客戶提早退場所致。截至二零二四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2.3%，而二零二三年同期則為2.7%。

分租商場物業的租金收入截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣139.5百萬元，比二零二三年同期約人民幣114.9百萬元增加21.4%。主要由於沙井購物中心全年營運所致。截至二零二四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36.9%，而二零二三年同期則為32.5%。

來自金融服務之利息收入由二零二三年同期約人民幣2.5百萬元減少100.0%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣零，主要由於一個主要客戶暫停業務所致。截至二零二四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零，而二零二三年同期則為0.7%。

存貨採購及變動

截至二零二四年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動金額約人民幣1億5,110萬元，較二零二三年同期約人民幣1億3,920萬元上升約8.5%，主要由於在江南時代廣場開設一家新店及新鮮食品售賣專櫃由特許經營轉為自營經營。截至二零二四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86.1%，而二零二三年同期佔82.7%。

其他經營收入

其他經營收入由二零二三年同期約人民幣3,520萬元增加7.7%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣3,790萬元。政府補助收入由於地區政府預算收緊而減少約人民幣60萬元。行政及管理費收入受專賣銷售減少而下跌約人民幣70萬元。不過，觀瀾店部份租賃及公明店員工宿舍提早終止租賃合共產生得益約人民幣550萬元抵銷下降幅度。

員工成本

員工成本由二零二三年同期約人民幣7,220萬元減少3.0%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣7,000萬元，主要由於精簡人手所致。

使用權資產折舊

使用權資產折舊由二零二三年同期約人民幣59.2百萬元減少22.3%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣46.0百萬元，主要由於先前年度對虧損門市提列減值損失後折舊費用減少。使用權資產減值損失準備(淨額)約人民幣10.7百萬元，較二零二三年的約人民幣26.6百萬元有所減少，主要由於先前年度已提列了充足的減值損失準備。

物業、廠房及設備折舊

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊由二零二三年同期約人民幣55.4百萬元下降23.5%至約人民幣42.4百萬元。主要由於先前年度對虧損門市提列減值損失後折舊費用減少。物業、廠房及設備減值損失沖回(淨額)約人民幣0.5百萬元，較二零二三年的物業、廠房及設備減值約人民幣11.4百萬元，主要由於先前年度已提列了充足的減值損失準備。

應收貸款減值損失

截至二零二四年十二月三十一日止年度，集團沒有產生的應收貸款減值損失。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。主要由於一位主要客戶破產所致。

其他經營開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度的其他經營開支約人民幣220萬元，較二零二三年同期約人民幣120萬元增加約人民幣100萬元，主要由於處置數輛汽車工具所致。

財務成本

截至二零二四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，由二零二三年同期約人民幣4,030萬元增加約人民幣170萬元，至本年約人民幣4,200萬元，主要由於沙井購物中心項目全年計提租賃利息所致。銀行借款產生的財務成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣650萬元減少至二零二四年同期的約人民幣640萬元，減少約人民幣10萬元。由於本年銀行貸款利率及借款餘額減少所致。

所得稅開支／(抵免)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的所得稅開支約人民幣50萬元，二零二三年同期產生所得稅抵免約人民幣370萬元，由於年內附屬公司之評稅利潤減少及根據香港會計準則第12號遞延稅項撥備政策變動所致。截至二零二四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%（廣西附屬公司及合資格高新科技企業之附屬公司稅率為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%。

本公司股東應佔虧損

基於上文所述，截至二零二四年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣5,570萬元，較二零二三年同期虧損約人民幣1億5,260萬元有所減少。

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，且本集團在截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團有582名全職僱員(截至二零二三年十二月三十一日止年度：647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。

於二零二四年十二月三十一日，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(截至二零二三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。於二零二四年十二月三十一日，已動用所籌得款項約240,082,000港元，尚未動用的所得款項約24,918,000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240,082,000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8,670,000港元用作於中國龍崗區崗廈(江南時代)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

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣25.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣40.0百萬元)，而已抵押銀行存款約人民幣2.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2.0百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣145.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣151.5百萬元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣176.2百萬元，而於二零二三年十二月三十一日之金額則約人民幣138.9百萬元。於二零二四年十二月三十一日，本集團的負債比率為負數由於本集團之資本虧絀(二零二三年十二月三十一日：資本虧絀)。基礎計算以淨債務除以總資本。債務淨額的計算法是藉款總額(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31.8百萬元及約人民幣1.6百萬元(二零二三年：分別約人民幣28.4百萬元及約人民幣3.0百萬元)。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，賬面值為約人民幣212.5百萬元(二零二三年：人民幣230.8百萬元)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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二三年：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，本公司已於截至二零二四年十二月三十一日止年度遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則的守則條文：

守則之守則條文第F.2.2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二零二四年六月十一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二零二四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

本公司二零二五年股東週年大會將於二零二五年六月十一日舉行，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

為確定出席於二零二五年六月十一日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年六月五日至二零二五年六月十一日(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二零二五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

截至二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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。

報告年度後事件

除本公佈及／或其他本公司之公佈所披露外，於二零二四年十二月三十一日後及直至本公佈之日未發生影響本集團之其他重要事件。

年度報告

本公司年終業績可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及公司網站(<http://www.szbjh.com>)查閱，二零二四年度的年度報告將於適當時候於上述網站刊發及向股東派發。

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，二零二五年三月二十七日

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；及(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。