

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)

**截至二零二一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1.4%至約人民幣434.2百萬元。

商品銷售毛利率下降66.7%至約人民幣14.2百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣100.1百萬元。

每股基本虧損約為人民幣9.65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」)截至二零二一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

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	4	434,237	428,057
已售存貨成本		<u>(236,566)</u>	<u>(207,184)</u>
		197,671	220,873
其他經營收入	6	47,199	73,167
投資物業之公平值減少		(10,400)	(7,500)
銷售及分銷成本		(240,267)	(250,254)
行政開支		(45,621)	(50,226)
其他經營開支		(8,855)	(131,606)
應收貸款減值沖回/(減值損失)		2,076	(2,076)
融資成本	7	<u>(42,066)</u>	<u>(45,905)</u>
除所得稅前虧損	8	(100,263)	(193,527)
所得稅抵免/(開支)	9	<u>149</u>	<u>(934)</u>
本公司擁有人應佔全面收益總額及虧損		<u><u>(100,114)</u></u>	<u><u>(194,461)</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>(9.65)</u></u>	<u><u>(18.74)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
附註	人民幣千元	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	205,470	217,157
使用權資產	366,418	437,402
投資物業	274,200	284,600
無形資產	5,902	5,452
已付按金、預付款項及其他應收款項	16,525	27,198
於一間聯營公司之權益	-	-
	<u>868,515</u>	<u>971,809</u>
<b>流動資產</b>		
存貨及易耗品	24,431	26,395
應收貿易賬款及貸款	12 52,631	59,929
已付按金、預付款項及其他應收款項	51,273	55,311
可收回稅項	388	66
限制銀行存款	2,000	2,000
現金及銀行結餘	26,113	76,624
	<u>156,836</u>	<u>220,325</u>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	13 66,808	75,054
合約負債	20,058	20,859
已收按金、其他應付款項及應計費用	101,864	119,606
應付一名董事款項	59	59
租賃負債	56,522	64,523
銀行借貸	3,280	2,280
稅項撥備	10,266	9,651
	<u>258,857</u>	<u>292,032</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(102,021)</u>	<u>(71,707)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>766,494</u>	<u>900,102</u>

於十二月三十一日  
二零二一年 二零二零年  
附註 人民幣千元 人民幣千元

**非流動負債**

租賃負債	416,954	474,318
銀行借貸	90,133	64,663
遞延稅項負債	20,101	21,701
	527,188	560,682

**資產淨值**

	239,306	339,420
--	---------	---------

**權益**

股本	14	10,125
儲備		329,295
		10,125

**權益總額**

	239,306	339,420
--	---------	---------

## 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

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。

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。

年內，地方政府當局於年內實施與COVID-19相關的社會隔離措施對本集團本年度的財務表現及財務狀況造成負面影響。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團虧損約人民幣100,114,000元，於報告期末，其流動負債超出其流動資產約人民幣102,021,000元。這些情況可能使人們對本集團持續經營的能力產生極大懷疑。本集團管理層已編制了一份自二零二一年十二月三十一日起的12個月期間的現金流量預測。董事在進行了適當的詢問並考慮了管理層的預測並考慮到以下因素後，認為將有足夠的財務資源在二零二一年十二月三十一日起的未來12個月內繼續運營並履行其財務義務：

- (a) 於批准本綜合財務報表之日，可供提取的未動用銀行融資約為人民幣72,487,000元；和
- (b) 本集團的管理層一直致力於通過各種方式來改善本集團的經營業績和現金流量，例如通過將銷售重點從傳統超市轉移到轉租賃業務來轉變業務模式。

管理層還通過考慮對其提高盈利能力的措施的有效性可能產生的負面影響，對收入增長進行了敏感性分析。

據此，財務報表已按持續經營基準編製。

務請注意，編製財務報表時須作出會計估計及假設。儘管此等估計乃以管理層就現行事件及行動的最佳認知及判斷為基準，惟實際結果最終或會與該等估計不同。

### 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佈若干新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團現行會計期間首次生效：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	於二零二一年六月三十日之後的Covid-19 相關租金減免(提早採納)

該等新訂或經修訂香港財務報告準則均未對本集團現行或上一期間的業績及財務狀況產生重大影響。於現行會計期間，本集團並無提前採納任何尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則，惟香港財務報告準則第16號於二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關租金減免之修訂除外。應用該等經修訂香港財務報告準則之影響概述如下。

#### 香港財務報告準則第16號之修訂，於二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關租金減免

自二零二零年六月一日起，香港財務報告準則第16號已經修訂，以為承租人就COVID-19疫情直接引致並符合以下條件的租金減免作出會計處理提供實際可行權宜方法：

- (i) 租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於緊接變動前的租賃代價；
- (ii) 租賃付款的減少僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- (iii) 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

符合該等條件的租金減免可根據該實際可行權宜方法入賬，即承租人毋須評估租金減免是否符合租賃修改的定義。承租人須應用香港財務報告準則第16號的其他規定將租金減免入賬。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表內，本集團已選擇使用該實際可行權宜方法將符合上述標準之租金減免入賬。

將租金減免作為租賃修改進行會計處理，將導致本集團使用經修訂折現率對租賃負債進行重新計量，以反映修訂後的代價，並將租賃負債之變動影響入賬為使用權資產。透過應用實際可行權宜方法，本集團毋需釐定經修訂折現率，而租賃負債變動之影響於發生觸發租金減免之事件或條件之期間反映於損益中。

於二零二一年四月九日，香港會計師公會頒佈另一項香港財務報告準則第16號之修訂「於二零二一年六月三十日之後的COVID-19相關租金減免」，該修訂將上述實際可行權宜方法擴大至原到期日為二零二二年六月三十日或之前的租賃付款減幅。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早採納(包括於二零二一年四月九日未獲授權發佈的財務報表)。已選擇應用先前修訂Covid-19相關租金減免的實體將強制應用該修訂。本集團已於當前年度財務報表內提早採納於二零二一年六月三十日之後的Covid-19相關租金減免之修訂。

擴大至實際可行權宜方法的過度規定須追溯應用，初始應用該修訂的累積影響確認為對承租人首次應用該修訂的年度報告期間開始時未分配盈利(或其他權益部分(如適當))期初結餘的調整。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與出租人磋商若干租金減免，該等租金減免對原到期日為二零二一年六月三十日之後而於二零二二年六月三十日之前的付款並無影響。因此，這對於二零二一年一月一日之權益期初結餘並無影響。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已訂立更多符合經擴大實際可行權宜方法應用標準的租金減免，並已將實際可行權宜方法應用於該等租金減免。

**香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂，利率基準改革—第二階段**

由於利率基準改革、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第七號財務工具：披露之相關披露規定，該等修訂涉及釐定財務資產、財務負債及租賃負債之合約現金流量之基準之變動。

由於概無相關合約已於截至二零二一年十二月三十一日止年度轉移至相關替代利率，故該修訂對本集團綜合財務報表並無影響。本集團預期不會因應用修訂之改革而對本集團指定對沖項目／對沖成效之相關評估產生影響。

**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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>香港財務報告準則第15號範疇內之客戶合約收益：</b>		
銷售貨品	250,765	249,865
專賣銷售所得佣金	<u>26,972</u>	<u>32,705</u>
	<b>277,737</b>	<b>282,570</b>
<b>來自其他來源之收益：</b>		
投資物業的租金收入	9,095	7,545
分租店舖物業的租金收入	60,896	70,922
分租商場物業的租金收入	80,672	61,015
來自金融服務之利息收入	<u>5,837</u>	<u>6,005</u>
	<u><b>156,500</b></u>	<u>145,487</u>
	<u><b>434,237</b></u>	<u><b>428,057</b></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
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
外部客戶收入	428,400	5,837	434,237
分類間收入	—	—	—
可呈報分類收益	428,400	5,837	434,237
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			(4,704)
除所得稅前虧損			(100,263)

\* 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
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
其他分類資料			
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	56,985	2,309	59,294
出售物業、廠房及設備虧損	578	—	578
物業、廠房及設備撤銷	690	—	690
陳舊存貨撤銷	173	—	173
存貨盈利	(187)	—	(187)
應收貸款減值沖回	—	(2,076)	(2,076)
其他應收撤賬	3,800	—	3,800
投資物業公平值減少	10,400	—	10,400

	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
於二零二一年十二月三十一日			
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			39,231
總資產			<u>1,025,351</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			2,103
總負債			<u>786,045</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
外部客戶收入	422,052	6,005	428,057
分類間收入	—	—	—
可呈報分類收益	<u>422,052</u>	<u>6,005</u>	<u>428,057</u>
分類業績	(191,980)	3,073	(188,907)
其他未分配企業收入			49
其他未分配企業開支			(4,669)
除所得稅前虧損			<u>(193,527)</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
--------------------------------------	---------------------	-------------

截至二零二零年十二月三十一日止年度

其他分類資料

利息收入	(1,171)	(66)	(1,237)
非流動資產添置(除財務工具外)	120,860	–	120,860
無形資產攤銷	553	98	651
租賃使用權資產折舊	89,348	–	89,348
物業、廠房及設備折舊	48,212	15	48,227
出售物業、廠房及設備得益	(16)	–	(16)
物業、廠房及設備撇銷	36,225	–	36,225
陳舊存貨撇銷	143	–	143
存貨虧損	213	–	213
租賃使用權資產減值損失	47,278	–	47,278
物業、廠房及設備減值損失	42,587	–	42,587
應收貸款減值損失	–	2,076	2,076
投資物業公平值減少	7,500	–	7,500

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

於二零二零年十二月三十一日

可呈報分類資產	1,103,466	46,136	1,149,602
可收回稅項			66
其他未分配企業資產			42,466
總資產			1,192,134
分類負債	819,121	65	819,186
稅項撥備			9,651
遞延稅項負債			21,701
其他未分配企業負債			2,176
總負債			852,714

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

於截至二零二零年及二零二一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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息收入	624	1,237
政府補貼(附註)	3,222	10,445
行政及管理費收入	30,250	36,492
提早終止租賃協議得益	275	4,601
COVID-19有關的租金寬免	837	7,199
物業、廠房及設備處置得益	-	16
其他	11,991	13,177
	<u>47,199</u>	<u>73,167</u>

附註： 截止二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度本集團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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租賃負債利息	37,356	45,023
銀行借貸利息	4,710	882
	<u>42,066</u>	<u>45,905</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
確認為開支的已售存貨成本	236,566	207,184
審計師費	1,106	1,151
物業、廠房及設備折舊	59,294	48,227
使用權資產折舊：		
－自用租賃物業	69,340	89,087
－自用租賃土地	261	261
無形資產攤銷	932	651
其他應收撇賬	3,800	–
出售物業、廠房及設備虧損／(得益)	578	(16)
短期租賃開支	671	693
價值較低的租賃開支	–	11
新冠疫情有關租金寬免	(837)	(7,199)
撇銷陳舊存貨	173	143
存貨(盈利)／虧損	(187)	213
物業、廠房及設備減值損失(註(一))	–	42,587
租賃使用權資產減值損失(註(一))	–	47,278
撤銷物業、廠房及設備(註(一))	690	36,225
匯兌損失	69	162
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	65,315	73,468
退休金計劃供款	10,591	6,889
	<b>75,906</b>	<b>80,357</b>
投資物業之租金收入	(9,095)	(7,545)
次租使用權資產收入		
－基本租金	(139,525)	(129,844)
－或然租金(註(二))	(2,043)	(2,093)
	<b>(141,568)</b>	<b>(131,937)</b>
總租金收入	<b>(150,663)</b>	<b>(139,482)</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	1,387	1,952
減：租賃使用權資產開支	17,995	14,770
淨租金收入	<b>(131,281)</b>	<b>(122,760)</b>

附註：

(一) 物業、廠房及設備及使用權資產減值損失，及物業、廠房及設備撇銷已包含於其他經營開支內。

(二) 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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	1,451	2,744
年前未預提稅項	-	620
遞延稅項	(1,600)	(2,430)
	<u>(149)</u>	<u>934</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(二零二零年：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(二零二零年：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%(二零二零年：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二零二一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%(二零二零年：25%)稅率繳納中國企業所得稅。

## 10. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司沒有已付或已宣派股息(二零二零年：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	
	二零二一年	二零二零年
<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>(100,114)</u>	<u>(194,461)</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>(9.65)</u>	<u>(18.74)</u>

每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，原因為截至二零二零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(二零二零年：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或壹個月(二零二零年：即期還款或壹至七個月)。

於二零二一年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣12,050,000元(二零二零年：人民幣17,969,000元)指應收租客的租金收入。

於二零二一年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣115,000元(二零二零年：人民幣276,000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介乎12厘至15厘之固定實際年利率(二零二零年：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。

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	<u>13,401</u>	<u>19,504</u>
應收貸款(附註(ii))	<u>39,230</u>	<u>42,501</u>
減：減值準備	<u>-</u>	<u>(2,076)</u>
	<u>39,230</u>	<u>40,425</u>
	<u>52,631</u>	<u>59,929</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30日內	12,495	15,705
31至60日	123	1,257
61至180日	269	781
181至365日	381	1,688
365日外	133	73
	<u>13,401</u>	<u>19,504</u>

(ii) 本集團應收貸款的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期還款或一年內	<u>39,230</u>	<u>40,425</u>

### 13. 應付貿易賬款

供應商授出的信貸期一般為30至60日(二零二零年：30至60日)。應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30日內	39,793	35,649
31至60日	12,913	20,482
61至180日	4,692	9,718
181至365日	3,506	3,527
一年以上	5,904	5,678
	<u>66,808</u>	<u>75,054</u>

### 14. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	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>

## 管理層討論及分析

### (一) 行業概覽

二零二一年，新冠疫情(「疫情」)反覆，國內以經濟大循環為主體及國內國際雙循環格局加速發展，消費行為、消費市場發生明顯變化，零售行業經歷了挑戰與機遇並存的一年。

對於「智慧零售／商業」發展的關注度和期待值相比去年明顯提高。今年智慧零售發展會加速的企業比去年增加。隨著新技術、新行銷方式的快速發展，以及顧客的線上消費習慣進一步養成，以供給側改革升級推動高效供應、精準匹配的供需關係，成為發展趨勢；零售企業將發生行業變革，將以5G零售時代、人工智慧、物聯網、增強現實／虛擬實境技術等新技術。通過資料資產的使用、全管道行銷網路的搭建，以及大消費生態資源的構建，最終實現行業的大規模升級和企業的突破性成長。

品牌連鎖發展最受關注，傳統超市百貨亟待轉型升級。零售業態的發展，企業最看好的是品牌連鎖，其次是購物中心，再次是社區商業和電商，零售企業對於品牌、體驗、線上平台、及私域流量等方面的發展越來越重視。品牌對營業影響作用越來越大，行銷成本是企業最大煩惱。品牌在企業經營中的作用越來越大。近年來，新消費品牌不斷湧現，新興品牌在過去一年發展迅速；一批本國品牌、傳統企業也積極通過跨界、智慧財產打造、盲盒等各種新模式重塑品牌地位。隨著中國經濟和國際地位的不斷發展和提高，國貨國潮走向世界已成為明顯趨勢，在這一進程中，品牌文化、形象與價值的塑造，將起到決定性的作用。

隨著電商發展愈發成熟，以及疫情催化下的消費者線上化趨勢加劇，線上管道的重要性更加凸顯。關於品牌產品線上銷售的發展趨勢，線上管道銷售的佔比將持續增加；品牌企業對於線上管道的重視程度增加。從品牌的電商化發展歷程看，早期出現電商平台產生的品牌曾紅極一時，但隨後迅速衰落；取而代之的是進行電商和資料化佈局的連鎖品牌，近年來穩佔電商平台各細分品類銷售第一的位置，並且率先步入線上線下一體化發展階段。品牌感染力才是使產品贏得消費者認可。在影響品牌連鎖發展的各類因素中，品牌企業表示市場行銷推廣成本高是最主要的因素；其次是線上線下一體化難度大、經營成本高和品牌感染力不足等問題。

購物中心作為集購物、體驗、休閒於一體的綜合型業態，品牌與運營方式是其核心主體。在購物中心的發展趨勢，品牌企業與購物中心運營方的觀點各有異同。其一，對於購物中心發展趨勢，同質化競爭最為明顯。品牌企業與購物中心運營方均認為「競爭激烈，同質化重要性」是當前購物中心發展的狀態。而且，在一線城市仍然有發展空間，將出現更多差異化定位、體驗型業態購物中心而對加速二三線城市開發較少認同，基本表現出一致的發展趨勢共識。其二，具體判斷與期待程度存在差異，特色發展更符合品牌需求。一方面，購物中心企業認為「競爭激烈，同質化重要性」。反映出不同角度對於市場競爭程度存在的認知差異。另一方面，品牌企業認為將出現更多差異化定位的特色主題購物中心業態和傾向藝術、文化、生活方式等交互體驗型業態。對於發展期望的程度也存在差異，品牌企業希望入駐具備差異化、特色化、體驗性的商業環境，而網上管道企業在需要進一步提高公眾重視程度或未來發展。

百貨超市亟待轉型發展，精品化和線上化是主要方向。超市業態的發展，線上線下全管道銷售與服務是發展趨勢，超市會持續增速偏軟，受電商和社區團購等影響會更大，超市收縮門店將成為常態。對於百貨業態的發展，高端、精品商場發展好於低端，在深圳等一線城市依然有發展空間。傳統超市百貨業態的發展受阻似乎已成定局，但隨著消費生態的更加豐富、多元，線下業態始終擁有不可替代的價值和定位。一方面，精品超市、高端百貨、會員倉儲店等頗受市場新業態，正是傳統業態轉型升級的一大重要方向；另一方面，傳統實體擁有豐富的線下資源與經驗，加大社區佈局，結合線上服務和新技術模式，或將成為傳統管道商的突破點。

社區商業發展被廣泛看好，線上線下融合行銷更具潛力。連鎖社區店通過線上線下行銷更具發展潛力；線上社區團購將繼續高速發展，大平台將加速佈局、滲透社區商業。社區商業的發展是全行業密切關注的新增長領域，未來，除了傳統的超市、百貨、便利店等業態會進一步加大社區佈局，電商平台也將加速下沉滲透，線上線下的社區之爭會更加激烈；同時，社區商業的線上線下一體化發展也將隨之加速。

二零二一年全國開業購物中心545家，體量超4,700萬平方米。二零二一年新開業專案在運營上創新招數頻出，圍繞潮趣體驗、綠色場景、屋頂空間、文化藝術、智慧財產、主題空間、建築特色等主題，各大購物中心打造了兼具顏值和文化藝術的特色購物空間和體驗。深圳商場入口處品牌業態分佈上較為豐富，涉及服飾、茶飲咖啡、新能源汽車、黃金珠寶、美妝等品類。其中服飾是最受歡迎的業態，新式茶飲的佔比也不容小覷。接下來是汽車、美妝及黃金珠寶，它們一同成為入口處業態。究其原因，服飾與茶飲類屬生活必需品，覆蓋客戶群體大，作為商場引流入口，為商場聚集人氣，實現品牌與商場共贏。美妝因為顏值經濟仍當道，對標商場主力消費群體Z世代，有不可忽視的吸引力。黃金珠寶區別於其他業態。儘管近年來電商興起，不少實體行業因此受到衝擊，但線下仍是它的主要銷售陣地。它有較高的承租能力，作為門頭也便於瞄準消費群體達成銷售業績。兒童親子業態亦是商場入口處品牌的一大亮點。

根據國家統計總局資料：二零二一年全年國內生產總值達約人民幣114萬億元，比去年同期上升8.1%。

全年，社會消費品零售總額約人民幣44.1萬億元，同比上升12.5%。其中，限額以上企業消費品零售額約人民幣16.4萬億元，同比上升13.4%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額約人民幣38.2萬億元，同比上升12.5%；鄉村消費品零售額約人民幣5.9萬億元，同比上升12.1%。按消費形態分，餐飲收入約人民幣4.7萬億元，上升18.6%；商品零售約人民幣39.4萬億元，上升11.8%。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14.6%、14.0%、29.8%。年內，全國網上零售額人民幣13.1萬億元，同比增長14.1%。其中，實物商品網上零售額人民幣10.8萬億元，增長12.0%，佔社會消費品零售總額的比重為24.5%。在實物商品網上零售額中，吃類、穿類和用類商品分別增長17.8%、8.3%和12.5%。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、百貨店、專業店和專賣店零售額比上年分別增長6.0%、16.9%、11.7%、12.8%和12.0%。

總體來說，中國政府主要措施分別是持續壯大的中產階級隊伍、綠色發展理念、以及「共同富裕」的發展目標。以年輕一代為首的中國消費主力軍開始追求更高品質、更新穎的產品和服務，對本土國潮品牌情有獨鍾。商業領域紛紛進行綠色轉型，許多商企擁抱綠色發展理念，消費者熱衷於選購環保商品。此外，政府還致力於擴大農村消費和農村電商發展。這些變化將為國內外企業帶來新的機遇。按照「雙迴圈」發展戰略，建設現代化、高效、競爭力強的流通業是「十四五」期間的一項重要戰略任務。中國將充分發揮資源優勢，培育強大的國內市場，擴大內需，促進消費。此外，政府還將著力完善物流、批發和零售體系，進一步整合城鄉市場。消費升級仍是二零二一年中國消費市場的主旋律。消費者對優質、高端產品和服務的需求持續增加。實體店正在積極善O2O策略，致力於為客戶提供無縫銜接的全管道購物體驗。與此同時，社交電商、直播電商等新商業模式蓬勃發展，預計二零二二年這些趨勢將得到進一步的持續發展。

## (二) 業務回顧

集團截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團總收入約為人民幣4億3,420萬元，同比上升下約1.4%；銷售毛利額約為人民幣1,420萬元，同比下跌約66.7%；母公司權益持有人應佔虧損約為人民幣1億100萬元，同比下跌約48.5%。年末8家零售門店及兩個購物中心。年內關閉了兩家零售門店，分別為佛山鹽步店及廣西桃源西鄉店。淨虧損增加，主要由於中國自二零二零年一月起爆發新型冠狀病毒疫情(「疫情」)持續，購物中心行業環境競爭激烈，中國商業樓房市值向下，及因年內關閉兩家零售門店而產生額外撤銷支出。年內主要為節流工作，以保留實力迎接未來的挑戰。商品銷售增加約人民幣90萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣570萬元，店鋪物業分租收入減少約人民幣1,000萬元，投資物業的租金收入增加約人民幣150萬元，購物中心物業租金收入增加約人民幣1,960萬元，及來自金融服務之利息收入減少約人民幣20萬元。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。

回顧二零二一年度，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

### **(1) 針對經濟環境及疫情情況，實施一系列經營提升措施**

年內，營銷部門對經營情況作出一系列措施。首先，重視客戶群研究，加強消費者需求及偏好研究，針對年輕顧客制定商品需求；另外，對周邊鄰里社群作促銷資訊推送，提升顧客關注度。在商品結構方面，重點優作品類結構和品牌組合，增加賣場吸引力；並通過與專業資料調查研究公司合作，以洞察消費者的新需求。龍華旗艦店啟動了調整升級，打造兼具生活、時尚、品質的鄰里商業空間。於超市部份，以多元化業態、滿足消費者全面生活功能的理念，打造了第四代百佳華超市，全面提升了購物體驗；新增了美食區，引導顧客體驗各方的

品味，讓消費者感受到精品超市的貼心和創新，以及高端時尚的生活方式。其次是拓展線上渠道，增加新媒體的推廣管道，與專業視頻公司合作，重點運營抖音號、視頻號；小程序為拉新主要平台，通過對社區精確的推廣擴大銷售範圍，及時推出創新促銷活動。年內，集團加大團購開發，對社區周邊進行定點訪問，並定期走訪社區開展便民服務，增值服務；並開發團購市場份額增量，提升銷售額及增加創新收入，充分挖掘分店及物流空間以增加多經收入；對產品擺放重新梳理，對坪效稍遜的端進行場景化陳列打造，增加導購標識，引導消費及提升客單；重點增加代銷和聯營專櫃的商戶比例，推出特色活動，提升場內氛圍營造及進店客流。最後著力建設人才梯隊，打造年輕團隊以增加銷售活力。

## **(2) 加強分店安全管理，減少安全隱患**

年內，集團對分店消防系統，電工網路，配套，及運營設備(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，商討及解決門店安全隱患事項，並排序設施全面檢查，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，確保帳目對應及合理報廢，並更新系統資料及保存準確記錄。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。各店亦進行防恐及防汛演練及培訓，保障員工，顧客及集團財產之安全。

### **(3) 完善超市營運管理，配合線上購物發展**

年內，集團積極進行超市店面改造，增加現場購物體驗及線上購物配搭。龍華店換了超市賣場新形象及新體驗。店面面積增加了兩倍，以自採商品招徠，並增強與百貨部門的互動性。松崗店超市提升了整體形象，無論店舖大門，場內佈局，硬件設備都進行升級。賣場裝潢突顯時尚，氛圍年輕化，並增加中高檔商品組合主題陳列及各類品牌形象陳列。另外，坂田店進行品類升級，迎合周邊住戶之高檔生活要求。年內，在經營模式方面，積極實行新鮮檔舖轉自營經營，加強場內品類之配合性。對此，集團梳理自採流程，進行人員培訓，制定進銷存程序及定價規範等，提升新鮮商品經營的多元性及一體化，並做到食物安全規範及損耗管理。另外，對於線上線下購物模式加以優化，利用線上短視頻宣傳方式，實時推廣潮流商品，走入年輕人的生活圈子，吸引年輕顧客到店消費。而且，集團引入直播帶貨推銷，開拓龐大推廣平台，利用網絡紅人的號召力，增加購物互動性及激情。線下方面，引用時下招牌推銷形式，增加銷售商品的吸引力及完善資源分配，減少損耗及節省成本。配合加大促銷活動，刺激銷售額。

#### (4) 購物中心行業競爭激烈，推展開源節流措施

集團目前營運兩個大型購物中心，以迎合新零售時代。業績不斷改善，營運模式亦已作整合梳理。深圳坂田百佳華領匯廣場(「領匯廣場」)憑藉不斷優化品牌與升級服務，於年內榮膺「中購聯2020年調改購物中心行業星秀獎」。為了給顧客更好的體驗，滿足一站式購物的需求，集團對領匯廣場作市場與客流重新評估，完成了大規模的品牌升級調整，精準客群定位，豐富品類。本次升級到專注主題化、差異化、精細化運營，不斷帶來新精彩的購物環境，成為坂田商業中心網紅潮流的領導者。調整新增品牌包括綠茶、漢陽廷、悅得閒茶樓、胖哥倆、蛙來噠、呷哺呷哺、瑞幸咖啡等。另一方面，深圳觀瀾百佳華領域廣場(「領域廣場」)成功引進超市、影院、餐飲、零售、娛樂、及兒童配套等多種業態品牌。該購物中心已引入多家人氣餐飲品牌入駐，包括全球咖啡連鎖品牌~星巴克、烤魚界先鋒~探魚、湖南民俗美食~大弗蘭，以及名氣小食福客、美頤美及阿甘鍋盔等人氣餐飲品牌。另外，入駐一批兒童品牌，包含耐克童裝、巴拉巴拉、安奈兒、小天才及步步高。各種兒童配套的搭配，為孩子的童年生活提供了更多選擇！針對家庭和年輕消費者需求，領域廣場精心甄選零售品牌組合。熱風、The Green Party等時尚品牌不僅可以滿足年輕人的個性飛揚，花崎之屋更是能讓生活時時充滿小確幸。於配套類，重視外表及享受的年代，休閒時間除了享受美食，還為大家配置了一流的生活配套品牌，其中中影德金影城、茜施美美容院、名創優品、及太膜咖咖已入駐。

**(5) 積極發展線上銷售，擴闊會員顧客群**

目前百佳華線上線下(O2O)業務，分為私域和公域兩個方面，私域流量為百佳華小程序(「小程序」)商城，公域方面現已打通美團超市、餓了麼、京東到家及海鮮達等主流電商平台。年內，小程序繼續提升註冊幅度，通過佳華農場，每天簽到，以老帶新等互動策略，培養用戶重複購物習慣，亦透過增加商品數量，及開始銷售電影票，餐飲，娛樂，教育培養等品類互動引流，增加多元性及吸引力。集團優化促銷活動，擴大朋友圈廣告及公眾號通知，完善智慧O2O小程序及客戶賬號管理系統。透過顧客直播活動及頁面，刺激銷售額。美團超市、京東到家、餓了麼三大線上線下平台已投入到線上精細化系統化運營並已合作成熟，以提升銷售和顧客體驗。其中餓了麼平台流量及銷售比較好，因供應商活動結合平台補貼推廣，運營店外行銷活動引流，及門店配合度高。稍後可能會進行天貓超市對接，銀行，電訊商及品牌聯盟，增加顧客接觸面並提升銷售。

**(6) 關閉門店以減低營運風險，增加商業百貨之市場份額**

年內，廣西桃源店因租賃協議到期，加上週邊經營環境急速轉差，集團決定不作續約，以減輕營運負擔。另外，佛山鹽步店因週邊環境因素，業績轉差，經與業主商討情況及獲得豁免終止賠償後，決定提前終止租賃協議。疫情對消費模式發生轉變，集團繼續對分店作升級調整，以迎合新零售趨勢。百貨及購物中心引進網紅品牌，商場及線上招徠新會員，籌辦節日及主題活動，積極發展線上推廣，及洽談異業合作等。於線上推廣方面，主要透過公眾號運營，小程序直播，及短視頻營運。集團在公眾號作活動推文、新商戶開業通知、及商戶活動推文。於小程序直播方面，主要進行帶貨、探店及活動直播。集團在短視頻方面，主要內容為線上線下活動視頻宣發、及打卡探店。藉此增加關注量及閱讀量，帶動銷售額上升。

### (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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的收入約人民幣4億3,420萬元，較二零二零年同期約人民幣4億2,810萬元增加約1.4%。收入增加主要由於銷售貨品上升約人民幣90萬元，分租商場物業租金收入上升約人民幣1,970萬元，及投資物業租金收入上升約人民幣160萬元。不過，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣570萬元，分租店舖物業的租金收入下跌約人民幣1,000萬元，及來自保理業務之利息收入下跌約人民幣20萬元而抵銷整體上升。

銷售貨品由二零二零年同期約人民幣2億4,990萬元增加約0.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣2億5,080萬元，主要由於調整直接銷售商品面積以增加消閒體驗購物形式。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。因此，期內集團關閉了兩家零售店舖以應對疫情。截至二零二一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57.7%，而二零二零年同期則為58.4%。

專賣銷售所得佣金由二零二零年同期約人民幣3,270萬元下跌17.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣2,700萬元，主要由於調整專櫃銷售面積，新冠疫情持續及關閉了兩家零售店舖所致。截至二零二一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6.2%，而二零二零年同期則為7.6%。

分租店舖物業的租金收入由二零二零年同期約人民幣7,090萬元減少14.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣6,090萬元，主要由於新冠疫情持續及關閉了兩家零售店舖所致。分租店舖物業的租金收入佔截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為14.0%，而二零二零年同期則為16.6%。

分租商場物業的租金收入截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣8,070萬元，比二零二零年同期約人民幣6,100萬元增加32.3%。主要由於深圳坂田及觀瀾購物中心已開始進入成熟營運階段所致。分租商場物業租金的收入佔截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為18.6%，而二零二零年同期則為14.3%。

投資物業租金收入由二零二零年同期約人民幣760萬元增加19.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣910萬元，主要由於空置舖已出租並簽訂新租賃協議所致。投資物業租金收入佔截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為2.1%，而二零二零年同期則為1.8%。

來自金融服務之利息收入由二零二零年同期約人民幣600萬元減少3.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣580萬元，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二零二一年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為1.3%，而二零二零年同期則為1.4%。

### **存貨採購及變動**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動金額約人民幣2億3,660萬元，較二零二零年同期約人民幣2億720萬元增加14.2%，主要由於銷售貨品上升所致。截至二零二一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94.3%，而二零二零年同期佔82.9%。

## 其他經營收入

其他經營收入由二零二零年同期約人民幣7,320萬元減少35.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣4,720萬元。銀行利息收入由於銀行存款降低而減少約人民幣60萬。政府補助收入由於地區政府刺激措施受限而減少約人民幣720萬。行政及管理費收入及店舖因疫情租金寬免分別下跌約人民幣620萬及人民幣640萬元，由於疫情持續所致。終止租賃協議而產生淨得益減少約人民幣430萬元由於年內關閉兩家(去年三家)零售店舖所致。

## 員工成本

員工成本由二零二零年同期約人民幣8,040萬元減少5.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣7,590萬元，主要由於年內集團關閉了兩家零售店舖及精簡人手所致。

## 租賃使用權攤銷

租賃使用權攤銷由二零二零年同期約人民幣8,930萬元減少22.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣6,960萬元，主要由於去年減值準備影響所致。

## 固定資產折舊

截至二零二一年十二月三十一日止年度，固定資產折舊由二零二零年同期約人民幣4,820萬元增加23.0%至約人民幣5,930萬元。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。

## 應收貸款之(減值損失)減值沖回

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之減值沖回約人民幣210萬元來自融資業務之預期信貸損失。截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團產生的應收貸款之減值約人民幣210萬元。

## 其他經營開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度的其他經營開支約人民幣890萬元，較二零二零年同期約人民幣1億3,160萬元減少約人民幣1億2,270萬元，主要由於去年撤銷物業，廠房及設備，物業，廠房及設備減值損失及租賃使用權資產減值損失分別約人民幣3,620萬元，約人民幣4,260萬元及約人民幣4,730萬元。而年內只產生其他應收賬款之撇賬約人民幣380萬元。

## 財務成本

截至二零二一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，由二零二零年同期約人民幣4,500萬元減少約人民幣770萬元，至本年約人民幣3,730萬元，主要由於年內集團關閉了兩家零售店舖所致。

銀行借款產生的財務成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣90萬元增加至二零二一年同期的約人民幣470萬元，增加約人民幣380萬元。由於相對去年銀行貸款增加所致。

## 所得稅抵免(開支)

截至二零二一年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約人民幣10萬元，由於年內發生應稅虧損所致。二零二零年同期產生所得稅開支約人民幣90萬元。截至二零二一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，截至二零二一年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣1億10萬元，較二零二零年同期虧損約人民幣1億9,450萬元有所減少。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零二一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，且本集團在截至二零二一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**

於二零二一年十二月三十一日，本集團有660名全職僱員(截至二零二零年十二月三十一日止年度：721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。

於二零二一年十二月三十一日，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(截至二零二零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。於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣26,100,000元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣76,600,000元)，而受限制銀行存款約人民幣2,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,000,000元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣93,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣66,900,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣102,021,000元，而於二零二零年十二月三十一日之金額則約人民幣71,700,000元。於二零二一年十二月三十一日，本集團的負債比率約為2.25(二零二零年十二月三十一日：1.55)。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50,300,000元(二零二零年：約人民幣80,100,000元)。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，賬面值為約人民幣257,300,000元(二零二零年：人民幣266,800,000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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年：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，本公司已於截至二零二一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二零二一年六月四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二零二一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**

本公司二零二二年股東週年大會將於二零二二年六月九日(星期四)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**

為確定出席於二零二二年六月九日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二二年六月三日至二零二二年六月九日(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二零二二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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### **購買、贖回或出售上市證券**

截至二零二一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二零二一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二零二一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二零二一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二零二一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二零二一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，二零二二年三月二十九日

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。