

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)

**截至二零二五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6.3%至約人民幣402.9百萬元。

商品銷售毛利增加29.6%至約人民幣31.7百萬元。

本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣70.0百萬元。

每股基本虧損約為人民幣6.75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」)截至二零二五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

截至二零二五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	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	4	<b>402,902</b>	378,901
已售存貨成本		<u>(183,417)</u>	<u>(151,121)</u>
		<b>219,485</b>	227,780
其他經營收入及得益	6	<b>46,137</b>	37,918
投資物業之公平值減少		<b>(12,200)</b>	(19,500)
銷售及分銷成本		<b>(244,966)</b>	(215,734)
行政開支		<b>(33,434)</b>	(35,123)
其他經營開支		<b>(1,855)</b>	(2,156)
融資成本	7	<u><b>(43,128)</b></u>	<u>(48,423)</u>
除所得稅前虧損	8	<b>69,961</b>	(55,238)
所得稅開支	9	<u><b>53</b></u>	<u>(489)</u>
年內本公司擁有人應佔虧損及 全面收益總額		<u><b>(70,014)</b></u>	<u>(55,727)</u>
年內本公司擁有人應佔每股虧損： 基本及攤薄(人民幣分)	11	<u><b>(6.75)</b></u>	<u>(5.37)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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		88,892	99,926
使用權資產		256,559	300,251
投資物業		214,300	226,500
無形資產		3,577	4,047
已付按金及預付款		37,768	19,520
於一間聯營公司之權益		-	-
遞延稅項資產		65,721	76,954
		<u>666,817</u>	<u>727,198</u>
<b>流動資產</b>			
存貨及易耗品		2,638	4,525
應收貿易賬款及貸款	12	36,686	35,808
已付按金、預付款項及其他 應收款項		21,436	15,059
可收回稅項		66	71
已抵押銀行存款		2,000	2,000
現金及現金等價物		26,523	25,087
		<u>89,349</u>	<u>82,550</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	72,414	48,283
合約負債		13,195	10,629
已收按金、其他應付款項及 應計費用		184,022	143,331
應付一名董事款項		59	59
租賃負債		68,485	39,761
銀行借貸		8,532	7,827
稅項撥備		8,900	8,900
		<u>356,607</u>	<u>258,790</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(267,258)</u>	<u>(176,240)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>399,559</u>	<u>550,958</u>

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		333,309	401,429
銀行借貸		135,893	137,925
遞延稅項負債		69,266	80,499
		<u>538,468</u>	<u>619,853</u>
<b>負債淨值</b>		<u>(138,909)</u>	<u>(68,895)</u>
<b>權益</b>			
股本	14	10,125	10,125
儲備		(149,034)	(79,020)
<b>資本虧絀</b>		<u>(138,909)</u>	<u>(68,895)</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，及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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損約人民幣70.0百萬元，截至二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值及負債淨值分別約為人民幣267.3百萬元及人民幣138.9百萬元，而本集團擁有現金及現金等價物約人民幣26.5百萬元。

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二零二七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，營運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) 截至二零零五年十二月三十一日，本集團在關聯公司深圳百佳華集團有限公司(「百佳華集團」)處擁有未提取的貸款額度人民幣4,350萬元，莊陸坤先生及其配偶莊素蘭女士為百佳華集團的受益人。隨後，本集團於二零零六年三月從百佳華集團獲得額外貸款額度人民幣3,000萬元；及

- (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。

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，與管理層上述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)百佳華集團履行其向本集團提供財務支持的承諾的意願和財務能力；以及(iii)本集團產生與其預期相符的充足經營現金流的能力。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，為可能產生的任何更多負債撥備，並重新分類非流動資產和非流動負債分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21號(修訂本)	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第7號、	財務報表中有關不確定性的披露
香港財務報告準則第18號、	
香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、	
香港會計準則第36號及香港會計準則	
第37號的闡釋範例(修訂本)	

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，及租金收入。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	215,124	175,592
專賣銷售所得佣金	6,139	10,320
	<u>221,263</u>	<u>185,912</u>
來自其他來源之收益：		
投資物業的租金收入	8,958	8,752
分租店舖物業的租金收入	46,522	44,718
分租商場物業的租金收入	126,159	139,519
	<u>181,639</u>	<u>192,989</u>
	<u><b>402,902</b></u>	<u><b>378,901</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
截至二零二五年十二月三十一日止年度			
外部客戶收入	402,902	–	402,902
分類間收入	–	–	–
	<u>402,902</u>	<u>–</u>	<u>402,902</u>
可呈報分類收益			
分類業績	(64,254)	(332)	(64,586)
其他未分配企業收入			6
其他未分配企業開支			<u>(5,381)</u>
除所得稅前虧損			<u><b>(69,961)</b></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
--	--------------------------------------	---------------------	-------------

截至二零二五年十二月三十一日止年度

其他分類資料

利息收入	(21)	-	(21)
非流動資產添置(除財務工具外)	70,258	-	70,258
無形資產攤銷	790	-	790
使用權資產折舊	49,284	-	49,284
物業、廠房及設備攤銷	35,635	-	35,635
物業、廠房及設備撇賬	849	-	849
無形資產撇賬	381	-	381
出售物業、廠房及設備虧損	14	-	14
存貨得益	(224)	-	(224)
物業、廠房及設備減值損失	23,085	-	23,085
使用權資產減值損失	9,511	-	9,511
投資物業公平值減少	12,200	-	12,200

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

於二零二五年十二月三十一日

可呈報分類資產	660,247	260	660,507
可收回稅項			66
遞延稅項資產			65,721
其他未分配企業資產			29,872
總資產			756,166
可呈報分類負債	(814,819)	(56)	(814,875)
稅項撥備			(8,900)
遞延稅項負債			69,266
其他未分配企業負債			2,034
總負債			895,075



	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>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
外部客戶收入	378,901	–	378,901
分類間收入	–	–	–
可呈報分類收益	<u>378,901</u>	<u>–</u>	<u>378,901</u>
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			<u>(5,573)</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
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
<b>其他分類資料</b>			
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、廠及設備撇銷	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沖回	(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	<u>19,500</u>	<u>–</u>	<u>19,500</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>於二零二四年十二月三十一日</b>			
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			<u>31,757</u>
<b>總資產</b>			<b><u><u>809,748</u></u></b>
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			<u>2,148</u>
<b>總負債</b>			<b><u><u>878,643</u></u></b>

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

於截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息收入	21	274
政府補貼(附註)	98	408
行政及管理費收入	25,125	22,895
匯兌得益淨額	-	212
提前終止租賃得益	14,505	5,513
出售物業、廠房及設備得益	-	10
其他	6,388	8,606
	<u>46,137</u>	<u>37,918</u>

### 附註：

截至二零二五年及二零二四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，以鼓勵截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
租賃負債利息	37,511	41,966
銀行借貸利息	5,617	6,457
	<u>43,128</u>	<u>48,423</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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
確認為開支的已售存貨成本	183,417	151,121
審計師費：		
－年度審計	876	888
－其他審計及非審計服務	－	150
物業、廠房及設備折舊	35,635	42,393
使用權資產折舊：		
－自用租賃物業	49,023	45,693
－自用租賃土地	261	261
無形資產攤銷	790	1,477
出售物業、廠房及設備損失／(得益)	14	(10)
短期租賃開支	1,461	1,075
陳舊存貨撇銷	－	48
庫存得益	(224)	－
物業、廠房及設備減值損失／(減值沖回)淨額 (附註(i))	23,085	(450)
使用權資產減值損失淨額(附註(ii))	9,511	10,727
無形資產減值損失(附註(iii))	－	2,341
物業、廠房及設備撇銷	849	775
無影資產撇賬	381	－
匯兌損失／(得益)淨額	117	(212)
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	61,933	58,980
退休金計劃供款	13,359	11,021
	<b>75,292</b>	<b>70,001</b>
投資物業之租金收入	(8,958)	(8,752)
分租使用權資產收入		
－基本租金	(165,785)	(174,534)
－或然租金(附註(iv))	(6,896)	(9,703)
	<b>(172,681)</b>	<b>(184,237)</b>
總租金收入	<b>(181,639)</b>	<b>(192,989)</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	2,778	2,535
減：分租使用權資產開支	14,901	18,970
淨租金收入	<b>(163,960)</b>	<b>(171,484)</b>

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) 淨使用權資產減值損失約人民幣9,067,000元(2024年：人民幣10,727,000元)及人民幣444,000元(2024年：無)已分別計入銷售及分銷成本及行政開支內。
- (iii) 無形資產減值損失已含於行政開支內。
- (iv) 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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	<u>53</u>	<u>489</u>
	<u><u>53</u></u>	<u><u>489</u></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(二零二四年：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(二零二四年：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%(二零二四年：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十二月三十一日止年度的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%(二零二四年：25%)稅率繳納中國企業所得稅。

## 10. 股息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司沒有已付或已宣派股息(二零二四年：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	
	二零二五年	二零二四年
<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>(70,014)</u>	<u>(55,727)</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>(6.75)</u>	<u>(5.37)</u>

每股攤薄虧損相等於每股基本虧損，原因為截至二零二五年及二零二四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(二零二四年：一至三個月)。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	<u>36,686</u>	<u>35,808</u>
應收貸款	<u>38,054</u>	<u>38,054</u>
減：減值準備	<u>(38,054)</u>	<u>(38,054)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>36,686</u>	<u>35,808</u>

於二零二五年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣33,298,000元(二零二四年：人民幣32,686,000元)指應收租客的租金收入，其中約人民幣981,000元(二零二四年：人民幣853,000元)為已抵押作擔保銀行融資及人民幣3,388,000元(二零二四年：人民幣3,122,000元)為銷售貨品之應收賬款。

於二零二五年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣3,658,000元(二零二四年：人民幣3,354,000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(二零二四年：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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30日內	35,109	34,635
31至60日	370	140
61至180日	356	490
181至365日	599	537
超過365日	252	6
	<u>36,686</u>	<u>35,808</u>

### 13. 應付貿易賬款

供應商授出的信貸期一般為30至60日(二零二四年：30至60日)。應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30日內	38,272	21,790
31至60日	10,685	9,245
61至180日	14,783	9,957
181至365日	1,790	1,166
超過365日	6,884	6,125
	<u>72,414</u>	<u>48,283</u>

### 14. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
	(千股)		(千股)	
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二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣70.0百萬元。截至二零二五年十二月三十一日，本集團持有流動負債淨值及負債淨值分別約人民幣267.3百萬元及人民幣138.9百萬元，而本集團僅持有現金及現金等價物約人民幣26.5百萬元。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

全球零售業正經歷巨人轉型，面臨通膨與消費者行為變化等多重挑戰，零售企業仍透過策略性提升營運效率、人工智能驅動的科技轉型、永續發展實踐及開拓替代收入來源等四大趨勢，積極應對市場並釋放成長潛力。

全球前十大零售商的格局保持穩定，主要由美國企業主導。其中，沃爾瑪、亞馬遜和開市客連續三年穩居前三甲。德國的「折扣雙雄」——施瓦茨集團和奧樂齊表現尤其亮眼。中國的京東集團位列第八。這些頂尖企業涵蓋了綜合超市、電商平台、倉儲會員店和折扣超市等多元業態，其中電商和倉儲會員業態的增長最為突出。

儘管前十大外資零售企業中僅沃爾瑪、開市客和奧樂齊在中國大陸設有實體業務，但它們在中國市場的佈局，特別是會員店模式，仍具有重要影響力。

中國零售企業呈現出內需驅動型的顯著特徵，平均零售收入領先亞太市場。然而，其海外業務反映出在國際化方面的顯得滯後情況。

京東集團作為中國零售企業的榜首，全球排名下滑一位，面臨的增長與創新瓶頸，正積極啟動多元創新項目以求轉型。阿裡巴巴的新零售業務排名大幅下滑，透過出售資產佈局，顯示其正從自營轉向平台賦能模式，以探索長期發展空間。希音實現了高年均複合增長率，並以按需時尚模式登頂全球增長最快的時尚零售商。然而，如何平衡效率與綠色低碳，是其未來可持續發展的關鍵挑戰。其他中國零售商的轉型：唯品會面臨增長瓶頸，但藉由「唯品獨家」合作和人工智能大模型強化差異化競爭力。老鳳祥憑藉黃金珠寶業務展現強勁的抗週期能力。永輝和物美集團等商業超市則積極推進「胖東來模式」調改與折扣品牌佈局，以適應即時零售時代的變化。整體而言，中國零售業正從規模驅動轉向品質發展的關鍵時期。

零售將圍繞四大趨勢展開變革。在戰略性營運效率提升方面，在動盪的經濟環境中，效率成為零售企業實現盈利目標的關鍵。這包括優化庫存與供應鏈管理、提升全渠道服務(如「當日達」、「線上購買店內自取」、「線上購買店內退貨」)及應用自動化技術，零售商將日常門店任務實現自動化。「供應鏈即服務」模式也日益受到關注，透過外部服務提供商降低成本並改善庫存控制。其次，人工智能驅動的技術轉型。先進技術(人工智能、擴增實境／虛擬現實、物聯網、元宇宙)的融合正在影響零售業。零售商投資科技，提升營運效率，並打造個性化體驗，例如透過生成式人工智能進行個性化推薦、動態定價和內容生成。零售商計劃在投資生成式人工智能，並已有多家企業因此降低營運成本並增加年收入。此外，實體門店也積極引入數位標牌、智能購物車及擴增實境／虛擬現實等技術，提供虛擬試穿等沉浸式體驗，以降低退貨率並減少浪費。另外，增強可持續發展與循環經濟。永續發展已轉變為必須落實的經營要務，不僅因消費者需求，業務增長機會。再商業化成為熱門趨勢，透過以舊換新、回購和再造等項目，延長產品生命週期，減少廢棄物，並為品牌開闢新收入來源。千禧世代與消費者對永續品牌的偏好顯著，促使零售商加大在環保包裝、永續採購及廢棄物管理方面的投入。最後，拓展替代收入來源拓展。為了提升營運利潤率和競爭力，零售商積極探索傳統零售以外的新增長機會。零售媒體網路正迅速獲得市場關注，全球零售媒體廣告支出將成為增長最快的廣告渠道。零售商也正轉型為科技公司，提供「能力即服務」模式，利用其技術知識支持行業內其他企業的數位化轉型，例如提供數據洞察平台、配送服務或數位平台解決方案，從而開闢新的收入來源。

於國內，經濟社會不斷發展與物質生活水準持續提升下，消費者需求日益呈現出多樣化、個性化的特徵，並且愈發注重購物體驗。這有力地推動了零售行業的快速發展，促使行業內部持續進行創新與轉型。

於線上零售發展方面，憑藉其便捷性、豐富的商品選擇和個性化的推薦服務，吸引了大量消費者。直播電商作為線上零售的重要形式。直播電商通過主播的即時講解和演示，讓消費者更直觀地了解商品的特點和使用方法，增強了消費者的購買慾望。同時，直播電商還提供了互動環節，消費者可以與主播進行即時溝通，提出疑問和需求，提高了購物的參與感和滿意

度。另外，線下實體零售轉型方面，面對線上零售的衝擊和消費者需求的變化，線下實體零售企業加快了數位化轉型的步伐。限額以上單位中，倉儲會員店零售額保持兩位數增長，便利店、專業店、超市零售額同比分別增長。實體零售企業通過創新和豐富消費場景，不斷提升消費體驗。一些購物中心引入了主題快閃店、藝術展覽等元素，打造沉浸式的購物環境，吸引了大量消費者。此外，實體零售企業還加強了與線上平台的合作，實現線上線下融合發展，為消費者提供更加便捷的購物方式。最後，服務消費與新型消費之改變。服務消費持續擴大，數位、綠色、智慧等新型消費快速發展，為消費市場持續回升向好提供了有力支撐。全國服務零售額同比增長。其中，實物商品網上零售額同比增長。新能源汽車零售量同比增長。限額以上單位體育娛樂用品、通訊器材零售額同比分別增長。這表明服務消費和新型消費正在成為零售行業的重要增長點，滿足了消費者的需求。

2025年中國零售行業存在以下的問題。成本壓力方面，零售企業平均毛利率同比下降。人力、物流成本上漲，部分傳統商業超市淨利率跌。數位化轉型投入不足的企業，成本高於行業平均值。成本壓力的加劇使得零售企業的盈利空間受到擠壓，部分企業甚至面臨虧損的風險。市場競爭激烈，價格戰仍是主要競爭手段，促銷活動未能帶來長期重複購物。消費者品牌切換週期縮短，導致供應鏈回應速度升級。激烈的市場競爭使得零售企業不得不採取各種促銷手段來吸引消費者，但這種以價格戰為主的競爭方式不僅損害了企業的利潤，不利於行業的健康發展。加上，可持續發展挑戰，全球碳關稅趨勢下，零售業碳排放強度需在2030年前降低40%。企業建立完整綠色供應鏈體系，行業環境，社會及管治工作達成率不足。這表明零售行業在可持續發展方面面臨著較大的挑戰，需要加強綠色供應鏈建設，提高能源利用效率，減少碳排放。

根據國家統計總局資料，二零二五年國內生產總值達約人民幣140.2萬億元，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50.1萬億元，同比增長約3.7%。其中，限額以上企業消費品零售額約人民幣20.2萬億元，同比上升約3.3%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額約人民幣43.3萬億元，同比增長約3.6%；鄉村消費品零售額約人民幣6.8萬億元，同比增長約4.1%。按消費形態分，餐飲收入約人民幣5.8萬億元，上升約3.2%；商品零售約人民幣44.3萬億元，增加約3.8%。在商品零售中，限額以上企業商品零售額約人民幣18.5萬億元，增加約3.4%。年內，全國網上零售額約人民幣16.0萬億元，同比增長約8.6%。其中，實物商品網上零售額約人民幣13.1萬億元，增長約5.2%，佔社會消費品零售總額的比重約為26.1%。在實物商品網上零售額中，吃類、穿類、用類商品分別增長14.5%、1.9%、4.1%。按零售業態分類，限額以上零售業單位中便利店、超市、百貨店、專業店零售額分別同比增長5.5%、4.3%、0.1%、2.6%；品牌專賣店零售額下降0.6%。

二零二五年，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

集團截至二零二五年十二月三十一日止年度，集團總收入約為人民幣402.9百萬元，同比上升約6.3%；銷售毛利額約為人民幣31.7百萬元，同比上升約29.6%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣70.0百萬元，同比增加約25.6%。期末九家零售門店及三個購物中心。收入增加主要原因由於加大力度促進商品直接銷售，例如開展促銷活動、增加銷售激勵措施以及積極招商引資租賃店鋪。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39.5

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1.8百萬元，投資物業收入上升約人民幣0.2百萬元及商場物業租金收入減少約人民幣13.3百萬元。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。

回顧二零二五年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

#### **(1) 沙井購物中心兩周年慶典，配合政府刺激消費計劃作聯動宣傳**

於年內七月，沙井佳漾匯購物中心剛滿兩周年營運，與寶安區商務局及其他沙井新橋街道商戶舉辦「四季煥新·智享新橋」新橋街道年度迴圈消費活動。本次活動聯同美點匯迴圈消費平台，匯聚2,000餘家商戶，通過「政府搭台、商業唱戲、民生受益」的模式，推出總額約人民幣3,000萬元的新橋街道專享迴圈消費券，助力市民享實惠、商戶增活力、區域促發展。主題名為「迴圈消費狂歡季」，創新採用「線上發券+線下體驗」「品牌聯動+流量共用」的運營模式，旨在為廣大消費者提供現金實惠，構建起「商戶共贏、平台賦能、消費者受益」的消費閉環。迴圈消費券並非一次性福利，而是「越消費越實惠」的持續惠民機制，市民在指定商戶消費後可持續領取新券，形成消費良性迴圈。從餐飲美食的味蕾盛宴到時尚零售的潮品折扣，從親子互動的趣味體驗到居家生活的品質優惠，融合「商業+文旅+科技+金融」全方位覆蓋不同群體的消費需求，讓市民在消費中享受實實在在的優惠。兩周年慶祝活動以卡通人物「奶龍」為主角，舉辦一系列活動，包括舞台劇、巡遊、表演秀、隨機舞蹈、皮影戲、及大抽獎等。

## (2) 改造深圳公明分店賣場佈置，打造新一代購物模式

年內，深圳公明店賣場重新改造，冠名佳漾鄰，超市部份命名佳漾倉，商場以商品升級+全品類+貼心服務，擴展熟食、烘焙、現炒速食等多個新業態，打造平價高品質超市；餐飲方面設立美食一條街，分為小吃區、輕食區、熟食區，美食種類繁多，包括廣式早點、麵點、關東煮、鐵板燒、燒烤、廣式燒臘、小龍蝦、現炒速食等。新增休息就餐區，供顧客聚首享用美食。賣場方面引進當季流行爆品，網紅區、零食區、酒水飲料區、休閒食品區、家居百貨區、文體玩寵區、冷凍冷藏區等。另外設立便民服務區，免費提供茶水、洗滌設備、微波爐、測血壓、測視力、測身高體壓等設備等為顧客提供一條龍舒適購物體驗。

## (3) 籌備深圳坪山第一家門店，擴展分店版圖

佳華領悅廣場為坪山中心區，位於深圳東北部，是深圳最年輕的行政區，也被稱為「未來之城」。豐富的創新優勢與優質的產業基礎，令坪山在不斷十年的時間躍升為中國工業百強區第38位，入圍全國投資競爭力百強區。目前的商業雖仍處於前期培育階段，但整體展現出向上發展態勢。自二零一七年一月坪山升級為坪山行政區，二零二四年坪山區國民生產總值達到約人民幣1,400億元。而作為工業大鎮，坪山區的規模上工業總產值突破人民幣6,000億元。目前該區以新能源汽車、生物醫藥、晶片製造三大主導產業，匯聚了比亞迪、中芯國際、榮耀等一批明星工業品牌。二零二四年坪山區社會消費品零售總額約人民幣250億元。截至二零二四年末坪山區常住人口總數約62萬人，未來常駐人口規模將翻一翻達到110萬人。交通方面雙地鐵14、16號線直連商業項目並配有雙學區的住宅項目，緊鄰坪山區中心公園，步行瞬達坪山實驗學校及坪山文化中心，以及通達坪山高鐵站，兩個深圳雲巴站之間，更有益田假日世界、人人樂等商圈。購物中心名為佳漾里，擁有約4萬平方米的商業面積。現已開始全面的運營招商工作，該專案已進入公共區域的精細裝修與品牌招商階段，集團預計將在二零二六年上半年開業。

#### (4) 開源節流方案提升業內競爭力

年內，集團實行開源節流措施，以應對日益加劇的市場競爭。主要工作方向為擴闊收入渠道，提升現有業務收益，通過業態聯動與增值服務增加現金流，強化「超市帶購物中心」的增收效應。於高客流的多經區域，引入快閃店、兒童遊樂等高頻消費業態，收取扣點。另外，聯合超市大餐飲、大生鮮，推出消費超市代金券，帶動雙向銷售，提升營收。增強會員忠誠度，開發會員增值服務，推出「購物中心+超市」聯名會員卡，享有折扣優惠及免費停泊車場小時，增加持續性收入，並利用閒置場地作企業行銷宣傳、社區市集等活動。同時，集團通過智慧化管控降低運營成本，減少資源浪費，強化資源複用與協同，優化費用結構，優先保障核心業務支出。於賣場內，借助人工智慧系統，對商場空調、燈光、電梯等設備進行智慧管控。另精簡行銷物料成本，採用人工智慧製圖工具替代部分海報設計外包，購物中心與超市共用宣傳物料，減少重複製作。加上嚴格控制非必要費用，優先削減低效推廣費，及實行行銷費用聯動，對購物中心與超市聯合開展大型促銷活動，共用行銷預算，統一策劃推廣，避免重複投入，減少外部推廣費。另一方面，由於零售店業績不佳，導致持續每月營運虧損，集團已於二零二五年二月終止位於深圳市龍崗區坂田江南時代廣場的租約。

#### (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。

二零二六年機遇與挑戰並存，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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團的收入約人民幣402.9百萬元，較二零二四年同期約人民幣378.9百萬元上升約6.3%。收入增加主要由於銷售貨品上升約人民幣39.5百萬元，分租店舖物業的租金收入上升約人民幣1.8百萬元，及投資物業的租金收入微升約人民幣0.2百萬元。不過，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣4.2百萬元，及分租商場物業租金收入下跌約人民幣13.4百萬元，抵銷了整體收入上升。

銷售貨品由二零二四年同期約人民幣175.6百萬元增加約22.5%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣215.1百萬元，主要由於(一)於深圳的七家店增設美食廣場區域，並邀請更多餐飲供應商進駐；及(二)加強超市的生肉和蔬菜區。截至二零二五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53.4%，而二零二四年同期則為46.3%。

專賣銷售所得佣金由二零二四年同期約人民幣10.3百萬元下跌40.8%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣6.1百萬元，主要由於當地經濟疲弱導致專賣經營商關閉。截至二零二五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1.5%，而二零二四年同期則為2.7%。

投資物業租金收入由二零二四年同期約人民幣8.8百萬元上升2.3%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣9.0百萬元，主要由於新增若干租賃客戶所致。截至二零二五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2.2%，而二零二四年同期則為2.3%。



分租店舖物業的租金收入由二零二四年同期約人民幣44.7百萬元上升4.0%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣46.5百萬元，由於邀請了更多新的店舖經營者。分租店舖物業的租金收入佔截至二零二五年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為11.5%，而二零二四年同期則為11.8%。

分租商場物業的租金收入截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣126.2百萬元，比二零二四年同期約人民幣139.5百萬元下降9.5%。主要由於當地經濟疲弱導致零售商關閉。截至二零二五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31.4%，而二零二四年同期則為36.9%。

### **存貨採購及變動**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動金額約人民幣183.4百萬元，較二零二四年同期約人民幣151.1百萬元上升約21.4%，主要由於商品銷售量增加和商品採購成本增加所致。截至二零二五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85.3%，而二零二四零年同期佔86.1%。

### **其他經營收入**

其他經營收入由二零二四年同期約人民幣37.9百萬元增加21.6%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣46.1百萬元。主要是由於提前終止租賃協議帶來的收益增加了約人民幣9.0百萬元。

### **員工成本**

員工成本由二零二四年同期約人民幣70.0百萬元增加7.6%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣75.3百萬元，主要由於深圳七家門市增加美食廣場人員以及坪山新購物中心的籌備工作人員所致。

### **使用權資產折舊**

使用權資產折舊由二零二四年同期約人民幣46.0百萬元上升7.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度約人民幣49.3百萬元，主要由於一家深圳分店租約期限延長所致。使用權資產減值損失(淨額)約人民幣9.5百萬元，較二零二四年的約人民幣10.7百萬元有所減少，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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊由二零二四年同期約人民幣42.4百萬元下降16.0%至約人民幣35.6百萬元。主要由於先前年度對虧損門店提列減值損失後折舊費用減少。物業、廠房及設備減值損失(淨額)約人民幣23.1百萬元，比較二零二四年的物業、廠房及設備減值沖回約人民幣0.5百萬元，主要由於年內需要在深圳七家店新增美食廣場作減值準備。

## 其他經營開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度的其他經營開支約人民幣1.9百萬元，較二零二四年同期約人民幣2.2百萬元減少約人民幣0.3百萬元，主要由於去年觀瀾購物中心部分租賃空間的提前續約充公租房押金所致。

## 財務成本

截至二零二五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，由二零二四年同期約人民幣42.0百萬元減少約人民幣4.5百萬元，至本年約人民幣37.5百萬元，主要由於舊租賃協議老化所致。銀行借款產生的財務成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣6.5百萬元減少至二零二五年同期的約人民幣5.6百萬元，減少約人民幣0.8百萬元。由於本年銀行貸款利率及借款餘額減少所致。

## 所得稅開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度的所得稅開支約人民幣0.1百萬元，二零二四年同期產生所得稅開支約人民幣0.5百萬元，由於年內附屬公司之評稅利潤減少所致。截至二零二五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，截至二零二五年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣70.0百萬元，較二零二四年同期虧損約人民幣55.7百萬元

## 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，且本集團在截至二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團有718名全職僱員(截至二零二四年十二月三十一日止年度：582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。

## 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。於二零二五年十二月三十一日，已動用所籌得款項約265,000,000港元。

已動用所籌得款項約265,000,000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。
- 約24,918,000港元用作設立於七家現有分店內之美食廣場。

## **流動資金及財務資源**

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約人民幣26.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣25.1百萬元)，而已抵押銀行存款約人民幣2.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣2.0百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款及其他借款約人民幣144.4百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣145.8百萬元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣267.3百萬元，而於二零二四年十二月三十一日之金額則約人民幣176.2百萬元。於二零二五年十二月三十一日，本集團的負債比率為負數由於本集團之資本虧絀(二零二四年十二月三十一日：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48.6百萬元及約人民幣0.7百萬元(二零二四年：分別約人民幣31.8百萬元及約人民幣1.6百萬元)。

## 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，賬面值為約人民幣200.1百萬元(二零二四年：人民幣212.5百萬元)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

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二四年：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，本公司已於截至二零二五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：

守則之守則第二部份條文第F.1.3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二零二五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二零二五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

本公司二零二六年股東週年大會將於二零二六年六月十一日（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

為確定出席於二零二六年六月十一日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年六月五日至二零二六年六月十一日（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二零二六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。為確定公司股東是否有資格出席年度股東大會並進行投票，股權登記日為二零二六年六月十一日。

## 購買、贖回或出售上市證券

截至二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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，於二零二五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，二零二五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，二零二六年三月二十六日

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。