

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績公佈

財務摘要

持續經營業務的收入下跌9.2%至約人民幣645.3百萬元

持續經營業務的商品銷售毛利率(除綫上銷售外)下降6.2%至約人民幣78.6百萬元

本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣52.3百萬元

每股基本虧損約為人民幣5.05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」)截至二零一九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

截至二零一九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	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	4	645,329	710,336
已售存貨成本		(354,233)	(410,424)
		291,096	299,912
其他經營收入	6	65,703	71,509
投資物業之公平值增加		800	500
銷售及分銷成本		(290,102)	(284,905)
行政開支		(60,063)	(49,997)
其他經營開支		(5,455)	(3,465)
融資成本	7	(51,750)	–
除所得稅前(虧損)/溢利	8	(49,771)	33,554
所得稅開支	9	(2,571)	(9,085)
持續經營業務(虧損)/溢利		(52,342)	24,469
已終止經營業務			
已終止經營業務之年內溢利		–	734
年內(虧損)/溢利		(52,342)	25,203
其他全面收益			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之權益工 具的公平值變動		–	565
年度其他全面收益		–	565
年度全面收益總額		(52,342)	25,768

截至十二月三十一日止年度

二零一九年

二零一八年

附註

人民幣千元

人民幣千元

本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利：

— 持續經營業務	(52,342)	24,469
— 已終止經營業務	—	734
	(52,342)	25,203

本公司擁有人應佔全面收益總額：

— 持續經營業務	(52,342)	25,034
— 已終止經營業務	—	734
	(52,342)	25,768

年內本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之

每股(虧損)/溢利：

每股(虧損)/溢利—基本及攤薄

(人民幣分)

— 持續經營業務	11	(5.05)	2.36
— 已終止經營業務	11	—	0.07
		(5.05)	2.43

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		264,614	182,046
使用權資產		643,753	–
投資物業		292,100	291,300
預付土地金		–	12,401
無形資產		4,970	1,305
已付按金、預付款項 及其他應收款項		31,448	23,282
於一間聯營公司之權益		–	–
		1,236,885	510,334
流動資產			
存貨及易耗品		28,136	52,576
應收貿易賬款及貸款	12	70,809	60,859
已付按金、預付款項及其他應收款項		51,955	53,087
現金及銀行結餘		117,737	270,896
可收回稅項		57	–
		268,694	437,418
流動負債			
應付貿易賬款	13	98,057	172,003
合約負債		20,242	23,619
已收按金、其他應付款項及應計費用		143,651	110,451
應付一名董事款項		59	59
租賃負債		75,840	–
稅項撥備		3,723	11,961
		341,572	318,093

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
附註	人民幣千元	人民幣千元
流動(負債)資產淨值	(72,878)	119,325
總資產減流動負債	1,164,007	629,659
非流動負債		
租賃負債	605,995	–
遞延稅項負債	24,131	23,931
	630,126	23,931
資產淨值	533,881	605,728
權益		
股本	14	10,125
儲備		523,756
權益總額	533,881	605,728

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。(二零一八年：經營及管理零售店及其他相關業務、食物及餐飲及提供金融服務)

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。

於本年度，本集團產生虧損人民幣52,342,000元，而於報告期末，其流動負債超過其流動資產，差額為人民幣72,878,000元。本集團於二零二零年的營運、財務表現、現金流量及財務狀況，預期將受附註15披露的2019冠狀病毒病大流行的影響。儘管此等情況，本公司董事(「董事」)認為本集團將可於二零一九年十二月三十一日起十二個月，於其財務責任到期時予以履行，原因如下：

- (a) 本集團的關聯公司深圳市佳華房地產開發有限公司(「佳華房地產」)已不可撤回地確認及無條件地提供持續財務支援予本集團，使本集團可於其責任及負債到期時予以履行，以及作為可行的持續經營狀況，繼續其日常業務，不論目前或未來有任何財務困難，為期未來十二個月，最少直至二零二零年十二月三十一日；
- (b) 本集團管理層已編製現金流量預測，覆蓋由二零一九年十二月三十一日起的十二個月。現金流量預測已計及本集團於預計期內業務將產生的預期現金流量。董事經作出適當查詢後，以及考慮上述管理層預測的基礎，相信將有充足財務資料，可由二零一九年十二月三十一日起未來十二個月，繼續其營運及於財務責任到期時予以履行；

- (c) 本集團管理層已致力藉各種成本控制措施改善本集團的經營業績及現金流量；及
- (d) 本集團管理層將致力尋求額外融資來源。

據此，財務報表已按持續經營基準編製。

倘本集團未能持續經營其業務，則須作出調整，削減資產價值至可變現淨額，為可能產生的任何其他負債作出撥備，以及重新分類非流動資產及負債，作為流動資產及負債。

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. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

在二零一九年，本集團採納下列與其業務相關之新準則及現有準則之修訂、改進及詮釋。

對財務報表之影響

新準則、修訂、改進及詮釋

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則2015年至 2017年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本)

除下文所述有關香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的經營業績及財務狀況並無重大財務影響。

香港財務報告準則第16號租賃

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。從承租人角度而言，絕大部份租賃均於財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等該原則的少數例外情況除外。從出租人角度而言，會計處理與香港會計準則第17號大致相同。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響及本集團根據香港財務報告準則第16號項下所允許採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)節。

本集團自二零一九年一月一日起初次應用香港財務報告準則第16號。本集團選擇使用經修訂回溯法。使用權資產於初次應用日期(二零一九年一月一日)按等於租賃負債的金額確認，並就與緊接初次應用日期前於綜合財務狀況表所確認的該租賃相關預付或應計租賃付款金額作出調整。並無重列比較資料，及繼續根據香港會計準則第17號呈列。

下表概列過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至截至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下(上升/(下跌))：

人民幣千元

於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表

使用權資產	511,371
預付土地租賃	(12,401)
已付按金、預付款項及其他應收款項	(644)
已收按金、其他應付款及應計費用	(17,112)
租賃負債	515,438

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日結束時應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表所確認於首次應用日期的租賃負債的對賬情況：

人民幣千元

經營租賃承擔與租賃負債對賬

於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	545,277
減：租期於二零一九年十二月三十一日前結束之短期租賃	(2,585)
減：低價值資產租賃*	-
加：本集團認為合理確定將行使的延長選擇權所包含租賃	223,708
減：未來利息開支	(250,962)

於二零一九年一月一日之總租賃負債 515,438

就於二零一九年一月一日的財務狀況表內確認的租賃負債所應用的承租人加權平均增量貸款利率為8.83%。

* 指少於人民幣1,000元的結餘

(ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃定義為賦予於一段時間內使用資產(相關資產)的權利以換取代價的一項合約或合約的一部份。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部份經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，則合約賦予可於一段時間內控制使用已識別資產的權利。

就包含租賃組成部份及一項或多項額外租賃或非租賃組成部份的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃組成部份，並按租賃組成部份的相對獨立價格及非租賃組成部份的總獨立價格進行分配，除非承租人應用實際權宜方法允許承租人可按相關資產類別選擇不從租賃組成部份中區分非租賃組成部份，而是將各租賃組成部份及任何相關非租賃組成部份入賬列作單一租賃組成部份。

本集團選擇不區分非租賃部分並將所有租賃的一切租賃部分及任何相聯非租賃部分作為單一租賃部分列賬。

(iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據出租人或承租人所承擔租賃資產所有權附帶的風險及回報的程度，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃確定為經營租賃，則承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選項，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產價值較低的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期的租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於採納香港財務報告準則第16號日期(即二零一九年一月一日)確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)租賃負債的初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人拆除及移除相關資產至租賃條款及條件所規定的狀態時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生除非符合投資物業定義的使用權資產，本集團使用成本模式計算使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權並就租賃負債的重新計量作出調整。

就持作租賃或升值目的的租賃土地及樓宇，其將繼續根據香港會計準則第40號列賬及按公平值列賬。就持作自用的租賃土地及樓宇，其將繼續根據香港會計準則第16號列賬及按成本減任何累計折舊及任何減值虧損列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對該等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦根據租賃協議租賃多項物業，而本集團作出判斷及釐定其屬於獨立於持作自用的租賃土地及樓宇的單獨資產類別。因此，來自租賃協議下物業的使用權資產乃按折舊成本列賬。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付的租賃付款的現值確認。如可即時釐定租賃隱含的利率，則租賃付款使用該利率貼現。如不可即時釐定該利率，則本集團將使用其增量貸款利率貼現。

下列於租賃期內就相關資產的使用權作出的付款(並非於租賃開始日期支付)被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)基於某指數或比率的可變租賃付款(於開始日期使用該指數或比率作初步計量)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額；(iv)購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使該選擇權)；及(v)終止租賃的罰金付款(倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，承租人將按以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映已作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重新評估或租賃修訂，如某指數或比率變動所產生的未來租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(iv) 作為出租人的會計處理

本集團向多名租戶出租投資物業。由於香港財務報告準則第16號下有關出租人的會計處理大致上與香港會計準則第17號的規定相同，故採納香港財務報告準則第16號對該等財務報表並無重大影響。

根據香港財務報告準則第16號，當集團作為次租安排的中間出租人時，集團須參考總租賃產生的使用權資產將次租分類為融資租賃或經營租賃，而不是參考主體資產進行分類。就此而言，採納香港財務報告準則第16號對集團的財務報表並無重大影響。

(v) 過渡

如上文所述，本集團使用經修訂回溯法應用香港財務報告準則第16號，於初次確認日期使用初次應用日期(二零一九年一月一日)的承租人現行遞增借貸利率，按等於租賃負債的金額確認使用權資產，並就緊接初次應用日期(二零一九年一月一日)前於財務狀況表已確認的該租賃相關預付或累計租賃付款作出調整。於二零一八年呈列的比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文所允許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債，並按剩餘租賃付款的現值計量該等租賃負債及使用於二零一九年一月一日的承租人增量貸款利率進行貼現。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產。本集團按個別租賃基準選擇按等於租賃負債的金額確認使用權資產，並就緊接初次應用日期前於財務狀況表已確認的該租賃相關預付或累計租賃付款作出調整。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)應用豁免不就租賃期將於首次應用日期(即二零一九年一月一日)後12個月內屆滿的租賃確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃入賬列作短期租賃；及(ii)倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法，就此：(i)對本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃確認為租賃的所有租賃合約應用香港財務報告準則第16號及(ii)不對先前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號並非識別為包含租賃的合約應用香港財務報告準則第16號。

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。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持續經營業務		
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	432,804	494,219
專賣銷售所得佣金	78,540	101,761
	511,344	595,980
來自其他來源之收益：		
投資物業的租金收入	9,528	10,081
分租店舖物業的租金收入	64,629	58,428
分租商場物業的租金收入	52,940	39,738
來自金融服務之利息收入	6,888	6,109
	133,985	114,356
	645,329	710,336
已終止經營業務		
香港財務報告準則第15號範疇內之客戶合約收益：		
銷售食物及餐飲	-	7,902

5. 分類資料

就採納香港財務報告準則第8號經營分類而言，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(二零一八年：三個)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(二零一八年：經營及管理零售店及其他相關業務、食物及餐飲及提供金融服務)。提供供應鏈金融服務及保理服務業務呈報為提供金融服務。

	持續經營業務		
	經營及管理 零售店及 其他相關 業務	提供 金融服務	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
外部客戶收入	638,441	6,888	645,329
分類間收入	-	-	-
可呈報分類收益	638,441	6,888	645,329
分類業績	(49,861)	6,166	(43,695)
其他未分配企業收入			4
其他未分配企業開支			(6,080)
除所得稅前虧損			(49,771)
所得稅開支			(2,571)
年內虧損			(52,342)

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

其他分類資料

利息收入	(4,079)	(16)	(4,095)
非流動資產添置	366,451	-	366,451
無形資產攤銷	425	81	506
使用權資產折舊	95,533	-	95,533
物業、廠房及設備折舊	45,702	23	45,725
出售物業、廠房及設備虧損	35	-	35
物業、廠房及設備撇銷	1,336	-	1,336
陳舊存貨撇銷	84	-	84
投資物業公平值增加	(800)	-	(800)

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

於二零一九年十二月三十一日

可呈報分類資產	1,451,705	50,516	1,502,221
可收回稅項			57
其他未分配企業資產			3,301

總資產 **1,505,579**

分類負債	941,651	66	941,717
稅項撥備			3,723
遞延稅項負債			24,131
其他未分配企業負債			2,127

總負債 **971,698**

	持續經營業務			已終止 經營業務		
	經營及管理 零售店及 其他相關 業務	提供 金融服務	小計	食物及 餐飲	分類間 對銷	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一八年十二月 三十一日止年度						
外部客戶收入	704,227	6,109	710,336	7,902	-	718,238
分類間收入	448	-	448	-	(448)	-
可呈報分類收益	704,675	6,109	710,784	7,902	(448)	718,238
分類業績	35,344	4,967	40,311	734	-	41,045
其他未分配企業收入						1
其他未分配企業開支						(6,758)
除所得稅前溢利						34,288
所得稅開支						(9,085)
年內溢利						25,203

	持續經營業務			已終止 經營業務	
	經營及管理 零售店及 其他相關 業務	提供 金融服務	小計	食物及 餐飲	合併
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至二零一八年十二月三十一日止
年度

其他分類資料

利息收入	(4,298)	(8)	(4,306)	(2)	(4,308)
非流動資產添置	68,769	146	68,915	7,363	76,278
無形資產攤銷	115	-	115	1,548	1,663
預付土地金攤銷	261	-	261	-	261
無形資產撇賬	-	-	-	1,399	1,399
物業、廠房及設備折舊	41,027	23	41,050	2,901	43,951
出售物業、廠房及設備虧損	706	-	706	-	706
陳舊存貨撇銷	127	-	127	-	127
存貨虧損	122	-	122	-	122
其他應收款項減值	1,828	-	1,828	-	1,828
投資物業公平值增加	(500)	-	(500)	-	(500)

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

於二零一八年十二月三十一日

可呈報分類資產	887,552	55,784	943,336
未分配企業資產			4,416

總資產 947,752

分類負債	304,153	494	304,647
稅項撥備			11,961
遞延稅項負債			23,931
其他未分配企業負債			1,485

總負債 342,024

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(包括可供出售金融資產)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

於截至二零一八年及二零一九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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持續經營業務		
利息收入	4,099	4,307
匯兌收益淨額	419	279
政府補貼(附註)	2,608	6,052
行政及管理費收入	46,580	45,622
其他	11,997	15,249
	65,703	71,509
已終止經營業務		
利息收入	-	2
其他	-	5
	-	7
	65,703	71,516

附註： 截止二零一八年及二零一九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。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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
租賃負債利息	51,750	-

8. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項得出：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
持續經營業務		
確認為開支的已售存貨成本	354,233	410,424
審計師費	1,235	1,602
物業、廠房及設備折舊	45,725	41,050
預付土地金攤銷	-	261
使用權資產折舊：		
－自用租賃物業	95,272	-
－自用租賃土地	261	-
無形資產攤銷	506	115
出售物業、廠房及設備虧損	35	706
土地及樓宇的營運租賃租金(根據香港會計準則第17號)	-	108,612
短期租賃開支	3,806	-
價值較低的租賃開支	37	-
撤銷陳舊存貨	84	127
存貨虧損	-	122
其他應收款項減值	-	1,828
撤銷物業、廠房及設備	1,336	-
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	92,357	86,227
退休金計劃供款	14,628	10,360
	106,985	96,587
匯兌收益	(419)	(279)
投資物業之租金收入	(9,528)	(10,081)
次租使用權資產收入		
－基本租金	(114,097)	(94,712)
－或然租金(註(一))	(3,472)	(3,454)
	(117,569)	(98,166)
總租金收入	(127,097)	(108,247)
減：於年內賺取租金收入的投資物業產生的 直接經營開支	2,058	2,058
減：次租使用權資產開支	16,261	14,801
淨租金收入	(108,778)	(91,388)

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已終止經營業務		
確認為開支的已售存貨成本	-	3,366
審計費	-	15
物業、廠房及設備折舊	-	2,901
無形資產攤銷	-	1,548
土地及樓宇的營運租賃租金	-	2,115
無形資產撇賬	-	1,399
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	-	5,168
退休金計劃供款	-	449
	-	5,617

附註：

(一) 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	2,371	4,540
—中國預扣所得稅	-	3,100
	2,371	7,640
遞延稅項	200	1,445
	2,571	9,085

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(二零一八年：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(二零一八年：無)。

就本集團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%(二零一八年：15%)繳納。

本集團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%(二零一八年：25%)稅率繳納中國企業所得稅。

10. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度擬派發末期股息		
每股普通股約人民幣無(二零一八年：人民幣1.88分)	-	19,505

報告日期後擬派的末期股息並無確認為有關報告日期的負債，惟已反映為該年度的保留溢利分配。

11. 每股(虧損)/盈利

(i) 持續及已終止經營業務

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利，乃根據以下數據計算：

	二零一九年	二零一八年
(虧損)/盈利		
就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利的(虧損)/盈利		
(人民幣千元)	(52,342)	25,203
股份數目		
普通股加權平均數	1,037,500,002	1,037,500,002
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	(5.05)	2.43

每股攤薄(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利，原因為截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無其他具攤薄潛力之普通股。

(ii) 持續經營業務

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年度(虧損)/溢利	(52,342)	25,203
減：已終止經營業務的年度溢利	-	(734)
	(52,342)	24,469
持續經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/溢利 (人民幣分)	(5.05)	2.36

(iii) 已終止經營業務

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年度溢利	-	734
已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	-	0.07

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，而授予金融業務之客戶的信貸期一般為即期還款或壹至七個月(二零一八年：即期還款或壹至七個月)。

於二零一九年十二月三十一日，計入應收貿易賬款的約人民幣20,009,000元(二零一八年：人民幣13,274,000元)指應收租客的租金收入。

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(二零一八年：介乎12厘至15厘)。該應收貸款是有抵押及追索權。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	24,332	13,647
應收貸款(附註(ii))	46,477	47,212
	70,809	60,859

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
30日內	22,320	12,399
31至60日	973	488
61至180日	726	484
181至365日	313	276
	24,332	13,647

(ii) 本集團應收貸款的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期還款或一年內	46,477	47,212

13. 應付貿易賬款

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

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
30日內	63,905	102,708
31至60日	19,589	47,662
61至180日	9,352	11,352
181至365日	2,118	2,898
一年以上	3,093	7,383
	98,057	172,003

14. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	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	10,000,000	97,099	10,000,000	97,099
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股 於一月一日及十二月三十一日	1,037,500	10,125	1,037,500	10,125

15. 期後事項

由二零二零年初起，爆發新型冠狀病毒引致的肺炎，後其世界衛生組織(「世衛」)將該疾病命名為2019冠狀病毒病。於二零二零年一月三十日，世衛宣佈將2019冠狀病毒病爆發列為國際公共衛生緊急事件。世衛於二零二零年三月十一日將2019冠狀病毒病列為全球大流行。中國政府已實施嚴格措施，控制2019冠狀病毒病的傳播，例如實施旅遊限制及對旅客作出隔離安排，對居民作出居家隔離及出入境控制，可能對中國的零售業務及本集團的經濟活動有一定程度的不利影響。本集團於二零二零年的營運、財務表現、現金流量及財務狀況預期將因2019冠狀病毒病及相關控制措施的影響，而較二零一九年的情況惡化。

於編製綜合財務報表時，本集團已採用公平值模式，計量其投資物業。於二零二零年，本集團投資物業的公平值可能因2019冠狀病毒病大流行而有所波動。

於本公告日期，本集團目前未能合理地估計2019冠狀病毒病對本集團的財務影響，因為此項全球公共衛生緊急事件的時間長短及嚴重程度及相關擾亂影響，尚難以確定。本集團管理層將密切監察2019冠狀病毒病的發展及積極回應對本集團於二零二零年的營運、財務表現、現金流量及財務狀況。

因應2019冠狀病毒病實施監控措施，屬二零一九年十二月三十一日止財政年度後的非調整事項，並不會對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表構成任何調整。

管理層討論及分析

(一) 行業概覽

2019年世界經濟情況下行，國際貿易投資活動低迷，各主要經濟體紛紛實行貨幣寬鬆政策以維持經濟穩定。除日本外，在主要發達經濟體中均出現增速明顯回落現象。年內，發展中經濟體與新興市場也出現了經濟增速普遍下降的現象。中國國民生產總值增長率下降，大部份發展中國家經濟也明顯下行或出現經濟危機。新興市場與發展中經濟體2019年整體國民生產總值比2018年同比下降。

全球主要經濟體通貨膨脹率均有所下降。通貨膨脹率和國民生產總值增速同時下降，令全球總需求增速在下降。美國設定通貨膨脹目標的個人消費支出至1.5%。歐洲總體通脹水平有所下降，核心通脹率穩定在低位。歐盟的消費價格調和指數比上年同期下降。日本通脹率下降，增長率僅為0.5%，陷入通貨緊縮的風險較高。主要新興市場國家的通貨膨脹率有所下降，個別國家出現嚴重通脹。

於國內，政府提倡「六穩」目標，包括：穩就業、穩金融、穩外貿、穩外資、穩投資、穩預期，應對經濟下行的對策，發展內需以振興就業及經濟。全年社會消費品零售總額保持平穩較快發展勢頭。零售業界發生很多變化，零售業外資撤出或進入市場機會，市場參與者下沉或上浮不同市場階層，現存企業計劃新零售策略是關店或開店，業務範圍為生鮮商品是收縮或擴張，數位化轉型為科技或傳統，及營銷管道選擇為新興或傳統等。零售企業在這一年對組織架構重新做了調整，為未來更嚴峻挑戰做準備。

2019年，廣東社會消費品零售總額達人民幣4.27萬億元，增長8.0%，全省進一步促進消費體制機制，不斷提升城市消費，擴大鄉村消費。廣東將繼續促進消費穩定增長，主要舉措包括挖掘重點領域消費潛力，進一步促進汽車消費；落實旅遊觀光試點開發，以珠三角為重點構建夜間經濟體系；完善城鄉物流配送體系，及促進城市和鄉村消費。此外，廣東還將圍繞“商務扶貧”，推進電子商務進農村試驗工作，開展「百城萬村」家政扶貧，推進東西部扶貧協作和對口合作，開展定點幫扶工作。

2019年，全國網上商品及服務零售額人民幣10.6萬億元，佔社會消費品零售總額的比重為25.7%。網上零售因簡單方便而佔消費市場日漸重要，但年內電商經營亦產生很多問題。生鮮電商在下半年出現資金問題，多家電商關停門店、下架線上商品。生鮮電商出現擴張過快導致後續整體營運、產品品質、使用者體驗、售後服務等問題頻現，加上供應鏈方面也無法及時跟上而倒下。雖然生鮮商品的毛利率很高，但由於產業鏈太長，包括種植、選品、包裝分揀、物流、損耗和行銷等環節，便直接導致產品的損耗大，利潤降低。社交電商關停由於當紅階段已過。各類社交電商通過各種拉籠新玩法，如主要把用戶付款，商家貨款用來投放吸引新用戶，不斷引入新商家進入的方式，用燒錢換增長。服裝行業市場越來越向大平台集中，中小平台的生存空間不斷被擠壓。時尚輕奢購物網站，像美妝類、奢侈品類的垂直電商在各大電商巨頭下難生存。受中美貿易摩擦影響，一些中小型的跨境電商出現經營問題。食品電商、玩具電商，因平台未能提高准入門檻，加強前置事項規範和管理，加強合作商戶的品質把控而關店。二手電商於交易過程中，分別為交易前交易雙方資訊不對稱、交易中消費不配搭、及交易後平台售後保障機制失效。

在消費升級的大趨勢下，購物中心市場供應不減，商業功能也從產品消費轉向場景、體驗、社交消費，新物種、新經濟模式出現，年輕消費大放異彩，購物中心多元性加強。據統計，2019全年新開各類商業項目逾520個，新增商業體量達4,400萬平方米。全年開業的商業項目呈現穩定，同比微跌2%。從區域上看，經濟發達、消費力大的華東地區開業量領先七大區域，佔比高達48%。第二位的是西南地區，有成都和重慶兩大「全國級」城市，在數量上和品質上都有說服力。整體上看，相對一線城市相對飽和和同質化問題，三四線城市消費層級相對有限的情況相比，新一線城市近年來經濟增速快、人口遷入大、交通更加完善，營商環境優越，活躍程度高。一站式商業中心融合了購物、吃喝玩樂等基本購物和消費需求，也引入了劇院、娛樂會所、電影院、及寵物館等體驗性業態，又有足夠的空間可供短期活動行銷。五萬平方米以下的小體量商業逐漸增多，尤其是一線城市、新一線城市和省會城市的市中心地區，地越來越少，地價越來越高，而那些社區鄰里型購物中心由於靠近社區居民密度，有緊貼社區優勢，且無需高額行銷費用。

根據中國國家統計局的統計資料，全年國內生產總值人民幣99.1萬億元，比上年增長6.1%。全年社會消費品零售總額為人民幣41.2萬億元，比上年增長8.0%，其中，限額消費品零售額為人民幣14.8萬億元，比上年增長3.9%。城鎮消費品零售額為人民幣35.1萬億元，比上年增長7.9%。鄉村消費品零售額為人民幣6.0萬億元，比上年增長9.0%。按消費形態計，商品零售額為人民幣

36.5萬億元，比上年增長7.9%。全年全國網上零售總額為人民幣10.6萬億元，比上年增長16.5%。其中，實物商品網上零售額為人民幣8.5萬億元，比上年增長19.5%，佔社會消費品零售總額的比重為20.7%。飲食、服裝和日常用品類別分別增長30.9%、15.4%和19.8%。全年人均收入為人民幣3.1萬元。其中，城鎮居民人均可支配收入為人民幣4.2萬元，比上年增長7.9%；農村居民人均可支配收入為人民幣1.6萬元，比上年增長9.6%。

2019年廣東省實現地區生產總值10.8萬億元，比上年增長6.2%。全年批發和零售業增加值比上年增長4.9%，住宿和餐飲業增加值增長3.3%。全年規模以上服務業企業實現營業收入3.1萬億元，比上年增長11.8%。

總體來看，隨著網購使用者規模穩步擴大和物流配送體系不斷完善，網上零售供給方式高速增長。在大資料、人工智慧和移動互聯網等新技術推動以及日益完善的物流配送體系支撐下，超市及專業店等傳統業態積極拓寬銷售管道，部分實體零售增長較快，新興業態和傳統業態融合發展成為當前消費方式多樣化的重要體現。

(二) 業務回顧

於年末，本集團直接經營的11家零售門店及2家購物中心，總建築面積約21.4萬平方米，主要集中在廣東省(包括深圳及佛山)及廣西壯族自治區。其中，10家(總建築面積約14.6萬平方米)作為零售門店及1家(總建築面積約2萬平方米)作為轉租物業。10家零售門店中，8家位於廣東(深圳及佛山分別有7家及1家)，其餘2家位於廣西南寧。

年內，本集團經營兩家大型購物中心—坂田店及觀瀾店，分別位於深圳龍崗區及龍華區，總建築面積約6.6萬平方米，座落於區內最繁華地帶。坂田購物中心於2018年年末開業，總建築面積約3.5萬平方米。觀瀾購物中心於2019年年末開業，總建築面積約3.1萬平方米，位於深圳龍華區觀瀾街道之未來市中心地帶，於擬建地鐵站及深圳唯一有軌電車(新瀾站)之交匯點，是人流相當密集的地點。

另外，本集團亦擁有位於廣東深圳市寶安中心區之四層商業部份物業，除其中一層部份面積用作為集團總部辦公室外，其餘所有商業樓層已全部作出租物業用途。

回顧二零一九年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

超市營商定位明確，維護現有市場份額

年內對集團分店超市部門作定位，不同地域及商圈構造不同業態模式，以迎合市場需求。據此，精品超市，體驗門店，大賣場旗艦店，及智慧零售店等相繼產生。另外，各分店推出「招移退」營運調整手法對人貨場進行改革，從內部架構及制度方面改善營運。於「招」方面，招聘優良員工，提供適當指導，調整崗位編制，表揚傑出人才，建立積極工作氣氛。於「移」方面，移動店面陳設及商品，梳理門店面積，清退滯銷商品，引進潛質品類，增強商品場景化，以商品組合帶動顧客流。於「退」方面，優化場地使用，發挖立體空間，縮減倉庫面積，增強陳列，軟件裝飾，豐富及美化購物環境並增加購物體驗。

奪取數項殊榮，表揚企業貢獻

年內，集團於多方面取得公眾的認可確認。二零一九年五月，集團附屬公司—深圳市百佳華網絡科技有限公司（「百佳華科技」）通過《企業知識產權管理規範》國家體系認證，取得知識產權管理體系認證證書，該系統旨在幫助企業建立科學，標準化的知識產權管理制度，保障企業的可持續發展狀況。另外，集團主要附屬公司—深圳市百佳華百貨有限公司（「百佳華百貨」）獲深圳市連鎖經營協會提名2018年「深圳連鎖經營五十強」榜單，確認其於深圳地區於消費者心目中之企業的地位。二零一九年六月，百佳華百貨榮獲廣東省連鎖經營協會授予「2018年度廣東連鎖50強證書」。二零一九年十二月，百佳華百貨榮獲深圳市企業聯合會及深圳市企業家協會頒發2019深圳500強企業榮譽。另外，年內更獲2019年度深圳市民營領軍骨幹企業100強及深圳第三屆品質百強企業之殊榮，確認其於省市內於零售業之前列地位。為答謝各方之認同，集團會繼續努力，對社區提供優質優良的零售業務。

籌備第二家購物中心，為未來拓展鋪路

集團第二家自家營運的購物中心已經進駐深圳龍華區觀瀾新區，並於年內第四季投入營運。項目地處觀瀾老街中心區，與深圳地鐵線觀瀾中心站(興建中)，及深圳有軌電車新瀾站連結，擁有未來觀瀾絕對的地理優勢。該購物中心邀請國內著名的設計公司參與室內設計，重點打造場景化、體驗化、時尚化的購物環境，著力營造家庭、社交、休閒三大場所氛圍，為觀瀾附近居民及遊客提供一站式購物便利。項目建成後將成為觀瀾區最時尚最新潮的購物中心。在品牌招商上，主力邀請國內流行的網紅品牌入駐，同時嚴格控制體驗業態、餐飲與零售的配比，加大體驗業態的比例。觀瀾購物中心開業後，迅速吸引周邊大量客流，加上附近樓盤為中高檔住宅區，存在一群高收入、年輕、追求生活享受的消費群，預料對集團業務有正面影響。

完善企業風險管理機制，減低企業風險

年內，對集團各子公司的實際面對問題，風控中心加強管理提升，優化風險監控程式。三個主要部門各自分工。內控部制定及搭建業務流程內控體系框架，理清跨部門職能邊界和基礎管控模式，全面梳理管理手冊，制定內控和重大風險管理的制度流程檔。另外，開展了一系列內控檢查與監督，參與重大工程項目驗收並監督各類招標過程，防範了損失。另一方面，審計部建立了反舞弊制度與機制，全面落實了管理人員、員工、合作商三方廉潔承諾機制，制定了內部審計制度流程檔及界定審計工作範圍以及專案類型，保護集團資產。法務部根據案例修訂《員工獎懲管理制度》，處理非訴訟事項，修訂了《合同管理制度》和《合同審批流程》，逐步規範合同管理過程，防範非法律風險。

(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+，品味消費等綜合零售，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。

二零二零年機遇與挑戰並存，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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的持續經營業務收入(即銷售貨品、專賣銷售所得佣金、分租店舖物業的租金收入、投資物業的租金收入、分租購物中心的租金收入及來自金融服務之財務收入合計之所得款項)約人民幣645.3百萬元，較二零一八年同期約人民幣710.3百萬元減少9.2%。收入減少主要由於銷售貨品及專賣銷售所得佣金方面均錄得下降。不過分租店舖物業的租金收入及分租商場物業的租金收入均有所增加，以抵銷整體跌幅。

銷售貨品由二零一八年同期約人民幣494.2百萬元減少12.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣432.8百萬元，主要由於週邊競爭環境激烈及三家主力店之店舖內觀升級及調整店舖使用面積影響。本年著力將龍華、松崗、公明等主力店的超市面積轉為專櫃，餐飲玩樂及其他配套項目，使銷售商品之收入有所減少。截至二零一九年十二月三十一日止年度銷售貨品佔本集團持續經營業務的總收入的百分比為67.0%，而二零一八年同期則為69.6%。

專賣銷售所得佣金由二零一八年同期約人民幣101.8百萬元下跌22.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣78.5百萬元，主要由於改造店舖工程使店面局部停業。截至二零一九年十二月三十一日止年度，專賣銷售所得佣金佔本集團持續經營業務的總收入的百分比為12.2%，而二零一八年同期則為14.3%。

分租店物業的租金收入由二零一八年同期約人民幣58.4百萬元增加10.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣64.6百萬元，主要由於三家主力店升級後新租金收入單價有所提升所致。分租店舖物業的租金收入佔截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團持續經營業務的總收入的百分比為10.0%，而二零一八年同期則為8.2%。

投資物業租金收入由二零一八年同期約人民幣10.1百萬元減少5.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣9.5百萬元，主要由於部份租戶提前終止租賃協議所致。投資物業租金收入佔截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團持續經營業務的總收入的百分比為1.5%，而二零一八年同期則為1.4%。

分租商場物業的租金收入由二零一八年同期約人民幣39.7百萬元增加33.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣52.9百萬元，主要由於阪田購物中心已進入成熟經營階段及觀瀾購物中心已開始試業所致。投資物業租金收入佔截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團持續經營業務的總收入的百分比為8.2%，而二零一八年同期則為5.6%。

來自金融服務之財務收入由二零一八年同期約人民幣6.1百萬元增加13.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣6.9百萬元，主要由於與一家大型電訊企業之主要供應商之客戶業務已穩定所致。來自金融服務之財務收入佔截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團持續經營業務的總收入的百分比為1.1%，而二零一八年同期則為0.9%。

其他經營收入

來自持續經營業務的其他經營收入(主要包括利息收入、匯兌得益淨額、行政及管理費收入、政府補貼及其他收入)由二零一八年同期約人民幣71.5百萬元下降8.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣65.7百萬元，主要由於政府補貼收入減少所致。

存貨採購及變動

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務的存貨採購及變動金額約人民幣354.2百萬元，較二零一八年同期約人民幣410.4百萬元減少13.7%，主要由於銷售貨品下跌及成本控制所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動佔銷售貨品收入百分比為81.9%，而二零一八年同期佔83.0%。

投資物業公平值增加

投資物業公平值增加由截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣0.5百萬元微增至本年度約人民幣0.8百萬元，增幅約60.0%，乃由於房地產市場變動因素所致。

員工成本

來自持續經營業務的員工成本由二零一八年同期約人民幣96.6百萬元增長10.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣107.0百萬元，主要由於觀瀾購物中心開始營運而增加員工及修訂總部人員架構所致。

折舊

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務的折舊由二零一八年同期約人民幣41.1百萬元增加11.2%至約人民幣45.7百萬元。主要由於觀瀾購物中心及升級門店而增加固定資產所致。

租賃使用權資產折舊

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務的租賃使用權資產折舊產生約人民幣95.5百萬元。主要由於大部份租賃物業協議自2019年1月1日起採用香港財務報告準則16所致。

經營租賃租金開支

來自持續經營業務的經營租賃租金開支由二零一八年同期約人民幣108.6百萬元減少100%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣無。主要由於大部份租賃物業協議自2019年1月1日起採用香港財務報告準則16所致。

租賃負債利息支出

截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自持續經營業務的租賃負債利息產生約人民幣51.8百萬元。主要由於大部份租賃物業協議自2019年1月1日起採用香港財務報告準則16所致。

其他營運開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度來自持續經營業務的其他營運開支約人民幣5.5百萬元，較二零一八年同期約人民幣3.5百萬元增加約人民幣2.0百萬元，主要由於去年提前清場而對租戶作賠償，店舖升級改造而撤銷的固定資產所致。

除所得稅前虧損

基於上述原因，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度來自持續經營業務的除所得稅前虧損約人民幣49.8百萬元，而本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度來自持續經營業務之除所得稅前溢利則錄得約人民幣33.6百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一八年同期約人民幣9.1百萬元減少71.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣2.6百萬元，主要由於主營業務產生營運虧損所致。截至二零一九年十二月三十一日止年度，適用於本集團一般中國附屬公司的實際稅率為25%（廣西稅率為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，截至二零一九年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣52.3百萬元，較二零一八年同期溢利約人民幣25.2百萬元下跌307.7%。

末期股息

董事會不建議就截至二零一九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、利率風險及流動資金風險。

(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及港元計值。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現金及銀行結餘以及應收借貸款項產生。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) 流動資金風險

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，且本集團在截至二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，本集團有1,011名全職僱員(截至二零一八年十二月三十一日止年度：1,282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、社會保障或強制性退休金等。

於二零一九年十二月三十一日，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（截至二零一八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新發行上市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。於二零一九年十二月三十一日，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港元用作改良管理資訊系統；
- 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。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

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，本公司已於截至二零一九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A.6.7條規定獨立非執行董事須出席股東大會。本公司三名獨立非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一九年五月三十日舉行的股東週年大會。

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二零一九年五月三十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二零一九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

本公司二零二零年股東週年大會將於二零二零年六月四日(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

為確定出席於二零二零年六月四日舉行的股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年六月一日至二零二零年六月四日(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二零二零年五月二十九日下午四時三十分(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

截至二零一九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二零一九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任事宜。

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二零一九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二零一九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二零一九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二零一九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，二零二零年三月三十日

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。