
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的佳華百貨控股有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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)

有關關連租賃協議的非常重大收購及 關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至19頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第20至21頁。獨立財務顧問的函件載於本通函第22至55頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二三年七月十三日（星期四）下午二時三十分假座中國深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑4樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格，此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（<http://www.szbjh.com>）。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥及簽署，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間最少48小時前送達，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷論。

二零二三年六月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	20
紅日函件.....	22
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 商業物業的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 本集團管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 商業物業管理層討論及分析.....	V-1
附錄六 — 物業估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「商業租賃協議」	指	業主與租戶 ^{II} 就租賃商業物業訂立之租賃協議
「商業物業」	指	中國廣東省深圳市新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層
「本公司」	指	佳華百貨控股有限公司(股份代號：00602)，一家於二零零六年九月四日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連業主」	指	深圳市佳華房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期分別由莊太及佳華集團擁有18%及82%權益
「關連租賃協議」	指	商業租賃協議及長期租賃協議
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以批准該等租賃協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號租賃
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立董事委員會，成立目的為就該等關連租賃協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「紅日」	指	紅日資本有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，以及獲本公司委任之獨立財務顧問，以就該等租賃協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立業主」	指	深圳市沙井沙一股份合作公司，一間於中國註冊成立的公司，於最後實際可行日期分別由沙一村合作社及深圳市沙一資產管理協會持有約85%及15%之權益
「獨立租賃協議」	指	獨立業主與租戶1就租賃獨立物業訂立之租賃協議
「獨立物業」	指	由獨立業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間
「獨立股東」	指	莊先生及其聯繫人以外的股東

釋 義

「佳華集團」	指	深圳市百佳華集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由莊先生及莊女士分別持有90%及10%之權益
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月二十日，即本通函付印前為確認載入本通函若干資料的最後實際可行日期
「該等租賃協議」	指	商業物業租賃協議、長期租賃協議及獨立租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「長期租賃協議」	指	關連業主與租戶I就租賃零售物業訂立之租賃協議
「莊先生」	指	執行董事莊陸坤先生
「莊太」	指	莊素蘭女士，為莊先生之配偶
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	商業物業、零售物業及獨立物業
「零售租賃協議」	指	長期租賃協議及獨立租賃協議
「零售物業」	指	由關連業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等租戶」	指	租戶I及租戶II
「租戶I」	指	深圳市百佳華商業管理有限公司，於中國註冊成立之公司，為本公司的全資附屬公司
「租戶II」	指	深圳市百佳華百貨有限公司，本公司全資附屬公司，為於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

莊陸坤先生(董事長)

莊沛忠先生

莊小雄先生

獨立非執行董事：

錢錦祥先生

孫聚義先生

艾及先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道5號

海港城海洋中心

7樓715室

敬啟者：

有關關連租賃協議的非常重大收購及
關連交易

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年四月二十七日的公告，內容有關訂立租賃協議。

董事會函件

於二零二三年四月二十七日(交易時段後)，租戶分別與關連業主及獨立業主就租賃若干物業以經營本集團購物中心及轉租用途訂立租賃協議。

本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈的決議案，內容有關(i)租賃協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)載有獨立董事委員會就關連租賃協議向獨立股東提供意見及推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問就租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(iv)物業市場租金的估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告。

2. 租賃協議

(a) 長期租賃協議

訂約方：	關連業主(作為零售物業的業主)
	租戶I(作為零售物業的租戶)
物業：	由關連業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間，總面積為34,945.39平方米
租期：	由二零二三年五月一日至二零三八年四月三十日(包括首尾兩日)
免租期：	二零二三年五月一日至二零二四年十月三十一日
租金：	初始月租每月人民幣1,223,088.65元(每月每平方米約人民幣35元)，月租每5年遞增10%

董事會函件

期間	每平方米租金	每月租金
二零二三年五月一日至 二零二四年十月三十一日	-	-
二零二四年十一月一日至 二零二九年十月三十一日	人民幣 35元	人民幣 1,223,088.65元
二零二九年十一月一日至 二零三四年十月三十一日	人民幣 38.5元	人民幣 1,345,397.52元
二零三四年十一月一日至 二零三八年四月三十日	人民幣 42.35元	人民幣 1,479,937.26元

倘租戶I以低於長期租賃協議規定的每平方米月租向獨立第三方租用位於同一地區的物業，則該物業的每平方米月租將作調整，以符合獨立第三方提供的金額

每月租金須於每月5日前以銀行轉帳方式支付，並由本公司內部資源提供資金

按金：租戶I須向關連業主支付租賃按金人民幣1,223,088.65元

用途：商業用途

(租戶I擬將零售物業連同獨立物業出租，以經營本集團的購物中心)

轉租：關連業主允許租戶I向其他獨立人士轉租任何部分物業，惟前提為零售物業的用途及結構不變

終止：長期租賃協議可由(其中包括)租戶I與關連業主透過互相協定予以終止

董事會函件

倘租戶因遵守上市規則而終止長期租賃協議，則租戶I毋須就任何損害承擔責任或向關連業主支付款項

將通過佔用零售物業及獨立物業經營購物中心。因此，倘獨立業主提前終止獨立租賃協議或不續訂獨立租賃協議，則租戶I將有權終止長期租賃協議，而則租戶I毋須就任何損害承擔責任或向關連業主支付款項

先決條件： 長期租賃協議須待於股東特別大會上獲批准後，方告生效

*附註：*於最後實際可行日期，租賃按金已結清。倘長期租賃協議於股東特別大會上將不獲批准，則按金將由關連業主退還。

除上述先決條件外，長期租賃協議不受任何其他先決條件所限。於最後實際可行日期，長期租賃協議的先決條件均未獲達成。

在釐定月租每5年遞增10%的基準時，本公司已考慮本集團與獨立第三方就出租本集團投資物業訂立租賃協議的條款，並注意到有關遞增調整條款亦已納入有關租賃協議。根據本集團管理層，調整百分比視乎(其中包括)出租物業的面積以及初始租金，倘初始租金相對較低，則調整百分比通常會較高。在估計遞增10%時，本公司已考慮與獨立第三方訂立的獨立租賃協議的遞增百分比，其中遞增百分比亦設定為10%。

長期租賃協議(包括租金)的條款乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考租賃類似物業所採用的租賃協議標準條款，並考慮到獨立物業的初步市場租金價格。

於釐定長期租賃協議的租金時，本公司考慮與獨立業主就租賃位於零售物業同一建築群的獨立物業所協定的租金。獨立物業的初始租金(經獨立專業物業估值師匯來評估及顧

董事會函件

問有限公司編製日期為二零二三年四月二十七日的租金公平值函件認證)，於估值證書日期，獨立物業的初始月租符合市場合理水平，並屬一般商業條款。

由於零售物業面積大於獨立物業，本公司進一步協商在獨立物業初始租金(每平方米人民幣42元)的基礎上給予折扣，並同意零售物業的初始租金為每平方米人民幣35元。

(b) 商業租賃協議

訂約方：	關連業主(作為商業物業的業主)
	租戶II(作為商業物業的租戶)
物業：	該商業物業位於中國廣東省深圳市新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層，總面積為2,693.69平方米
租期：	由二零二三年六月一日至二零二六年五月三十一日(包括首尾兩日)起計三年
租金：	月租每月人民幣62,224.23元(每月每平方米約人民幣23.1元)
	每月租金須於每月5日前以銀行轉帳方式支付，並由本公司內部資源提供資金
按金：	租戶II於交房時須向關連業主支付租賃按金人民幣62,224.23元
用途：	商業用途
	(租戶II擬將商業物業轉租予獨立第三方)
轉租：	關連業主允許租戶II在關連業主的書面批准下將部分或全部商業物業轉租予其他獨立人士，惟前提為租期須在商業租賃協議的租期內

董事會函件

優先購買權： 倘關連業主擬將其於商業物業之部分或全部權益轉讓予另一方，業主應於擬轉讓前一個月以書面通知方式將其意向告知租戶II，在收到通知後十日內，租戶II應有權優先購買商業物業的權益

終止： 商業租賃協議可予終止，其中包括租戶II與關連業主之間之共同協議

倘租戶II因遵守上市規則而以書面通知方式終止商業租賃協議，則租戶II毋須就任何損害承擔責任或向業主支付款項

其他： 倘商業租賃協議在三年後續簽，租金將遞增5%

附註：於最後實際可行日期，租賃按金已結清。倘商業租賃協議於股東特別大會上將不獲批准，則按金將由關連業主退還。

商業租賃協議的條款(包括租金)的條款乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考租賃類似物業所採用的租賃協議標準條款，並考慮到物業的初步市場租金(經獨立專業物業估值師匯來評估及顧問有限公司編製日期為二零二三年四月二十七日的公平租金函件認證，於估值證書日期，有關月租金符合市場合理水平，並屬一般商業條款)。

(c) 獨立租賃協議

訂約方： 獨立業主為獨立物業的業主

租戶I作為獨立物業的租戶

物業： 獨立物業包括由獨立業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間，總面積為18,730.09平方米

董事會函件

租期及租金支付期： 二零二四年四月一日至二零三四年二月二十八日(包括首尾兩日)

租金： 初始月租為每月人民幣786,663.78元(約每月每平方米人民幣42元)，每3年月租遞增10%

期間	每平方米租金	每月總租金
二零二四年四月一日至 二零二七年三月三十一日	人民幣 42.0元	人民幣 786,663.78元
二零二七年四月一日至 二零三零年三月三十一日	人民幣 46.2元	人民幣 865,330.16元
二零三零年四月一日至 二零三三年三月三十一日	人民幣 50.82元	人民幣 951,863.17元
二零三三年四月一日至 二零三四年二月二十八日	人民幣 55.90元	人民幣 1,047,012.03元

首筆月租金須於二零二四年四月十日或之前以銀行轉帳方式支付，並由本公司內部資源提供資金

每月10日之前支付月租金。將收取未付租金金額0.5%的滯納金

按金： 租戶I須於獨立租賃協議簽立3天後向獨立業主支付租金按金人民幣2,359,991.34元

保險： 租戶I須於簽署獨立租賃協議後30日內為獨立業主的利益就獨立物業及附屬設施購買相關財產保險

裝修與安全： 租戶I須遵守有關消防安全規定

董事會函件

任何裝修不得改變獨立物業的結構，廣告牌須在符合政府相關規定及登記程序後豎立

用途：

商業用途

(租戶I擬將獨立物業連同零售物業出租，以經營本集團的購物中心)

在獲得獨立業主的批准並遵守相關規則和監管要求之前，不得改變獨立物業的用途

轉租：

獨立業主允許租戶I將物業的任何部分轉租予其他獨立人士，前提是獨立物業的用途和結構不變，符合相關規則及法規，轉租期限不得超過獨立租賃協議的期限

終止及續約：

獨立租賃協議僅可在以下情況下終止(其中包括)：(i)承租人和獨立業主之間共同協議；(ii)發生不可抗力事件；以及(iii)任何規則及法規的變化

倘租戶I有意延續獨立租賃協議，租戶I須於獨立租賃協議屆滿前12個月以書面通知方式通知獨立業主

倘租戶I所提供的條款與其他訂約方所提供的條款相若，租戶I將擁有優先延續獨立租賃協議的權利

先決條件：

獨立租賃協議的有效性需於股東特別大會上獲得批准後，方可作實

*附註：*於最後實際可行日期，租賃按金已結清。倘獨立租賃協議於股東特別大會上將不獲批准，則按金將由獨立業主退還。

除上述先決條件外，獨立租賃協議不受任何其他先決條件所限。於最後實際可行日期，獨立租賃協議的先決條件均未獲達成。

在釐定每三年月租金增加10%的基礎時，本公司已考慮本集團與獨立第三方就出租本集團投資物業訂立租賃協議的條款，並注意到遞增條款亦已納入有關租賃協議。根據本集團管理層，遞增調整條款於長期租賃協議中屬常見。為釐定10%的遞增，本集團已考慮其他第三方於同一區出租物業的租賃協議，其中遞增率為5至10%。有見及此，本公司認為遞增10%可以接受。

獨立租賃協議的條款(包括租金)的條款乃經訂約方之間公平磋商後釐定，參考租賃類似物業所採用的租賃協議標準條款，並考慮到物業的初步市場租金(經獨立專業物業估值師匯來評估及顧問有限公司編製日期為二零二三年四月二十七日的公平租金函件認證，於估值證書日期，有關月租金符合市場合理水平，並屬一般商業條款)。

3. 本公司採取以釐定租賃協議的價格及條款的方法及程序

本集團於租賃物業前將對其進行盡職調查，以確保業主為真正的擁有人，並有權根據中國法律、規則及法規出租該物業。

本公司在訂立租賃協議前對相關物業進行盡職審查，並於租賃協議下對相關物業進行盡職審查。董事信納，根據中國法律、規則及法規，有關各方有權各自訂立租賃協議，並有權租賃有關物業。

有關租賃協議之條款(包括月租)乃經本集團與各有關出租人在參考附近類似物業的當時的市場價格後公平磋商而釐定。

在判斷租賃協議項下的租金是否與有關地點類似物業之市場水平接近時，本集團會於訂立任何物業租賃協議前委任獨立專業估值師，以進行市場調查，並得出相關租賃協議中所支付的租金將符合市場價格的意見。

4. 本集團物業的財務資料及訂立租賃協議的財務影響

根據香港財務報告準則第16號，根據租賃協議租賃的物業使用權將確認為使用權資產。於租賃開始後，使用權資產的價值將會參考固定租賃款項現值總額計算，並按相當於本公司於二零二三年四月二十一日之理論增量借款率的貼現率介乎13.095%至13.647%進行貼現。連同就零售物業、商業物業及獨立物業確認使用權資產的估計價值分別約為人民幣7,210萬元、人民幣180萬元及人民幣5,390萬元，本集團將就零售物業、商業物業及獨立物業確認估計租賃負債分別約為人民幣7,210萬元、人民幣180萬元及人民幣5,390萬元。使用權資產及租賃負債將按確認當時的貼現率確認。

由於預定於零售物業及獨立物業營運的購物中心尚未開始投入營運，故並無就零售物業及獨立物業識別可識別收入淨額。下表載列截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度商業物業應佔的可識別收入淨額來源的未經審核損益表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	807	820
除所得稅開支前溢利	33	93
除所得稅開支後溢利	25	70

5. 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店及購物中心。本集團於二零一七年開始涉足經營購物中心，深圳開設其於的首間購物中心。於最後實際可行日期，本集團經營8家零售店及2家購物中心。

為進一步擴大本集團的零售網絡，本集團與關連業主及獨立業主訂立零售租賃協議，租用相關零售空間以於中國廣東省深圳市寶安區開設新購物中心。

董事會函件

自二零零九年以來，本集團亦一直向關連業主出租商業物業，以將該等空間轉租予本集團的租戶。由於目前的商業租賃協議將於二零二三年五月屆滿，租戶II與關連業主訂立商業租賃協議，以延續商業物業的持續轉租租期。

有鑒於此，董事(不包括就關連租賃協議而言的獨立非執行董事)認為，該等租賃協議項下擬進行的交易為(i)於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)該等租賃協議項下條款屬公平合理，及符合本公司及股東之整體利益。

6. 上市規則之涵義

根據香港財務報告準則第16號，作為承租人訂立租賃協議將要求本集團於其綜合財務狀況表上將物業的使用權確認為估計總價值約為人民幣1億2,780萬元的使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

就綜合基準而言，就本集團根據零售租賃協議確認的收購使用權資產而言，若干適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，訂立零售租賃協議構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，本公司控股股東、執行董事兼主席莊先生擁有535,485,000股股份，佔已發行股份總數約51.61%，為本公司關連人士。

由於關連業主為莊先生及其配偶莊太實益擁有的公司，因此根據上市規則，關連業主亦為本公司的關連人士。因此，訂立關連租賃協議構成本公司的關連交易。由於關連租賃協議的總租賃付款超過1,000萬港元，訂立關連租賃協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

由於莊先生及莊小雄先生為關連人士，並於關連租賃協議項下交易中擁有重大權益，故彼等已放棄就董事會決議案投票。

董事會函件

已成立獨立董事委員會以就關連租賃協議的條款向獨立股東提供意見，紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

將召開及舉行股東特別大會，供相關股東考慮及酌情批准該等租賃協議及其項下擬進行的交易。有鑒於莊先生及莊太於關連業主的權益，莊先生、莊太及彼等各自的聯繫人(包括莊先生及莊太之兒子莊小雄先生、莊先生及莊太之兒媳陳麗君女士及莊先生及莊太之女兒莊小雲女士)將於股東特別大會上就批准關連租賃協議的決議案放棄投票。

除上文所述者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於租賃協議擁有重大權益，因此，概無其他股東須在股東特別大會就批准租賃協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

7. 有關本集團的資料

本集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店及購物中心。本集團於二零一七年開始涉足經營購物中心，深圳開設其於的首間購物中心。於最後實際可行日期，本集團經營8家零售店及2家購物中心。

8. 有關物業、租戶及業主的資料

零售及獨立物業

零售及獨立物業位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處。零售及獨立物業由關連業主開發，於二零二二年八月竣工，總成本分別約為人民幣2億9,430萬元及人民幣1億5,770萬元，合計為人民幣4億5,200萬元。零售及獨立物業將被確認為使用權資產，根據獨立專業估值師於二零二三年四月的評估，其估計價值約為人民幣1億2,600萬元。租戶I預計將於二零二三年入駐零售及獨立物業，並開始營運新購物中心。

商業物業

商業物業位於中國廣東省深圳市寶安區新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層。商業物業由關連業主於二零零八年開發，總成本約為人民幣4,700萬元。商業物業將被

董事會函件

確認為使用權資產，經獨立專業估值師於二零二三年四月評估，估計價值約為人民幣180萬元。商業物業已由租戶II轉租予獨立第三方作商業用途。

租戶

租戶I為本公司的全資附屬公司，主要於中國從事購物中心的營運及管理。

租戶II為本公司之全資附屬公司及於中國註冊成立之有限責任外商獨資企業，主要於中國從事零售店的營運及管理。

關連業主

關連業主主要於中國從事物業發展及物業管理。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，關連業主由莊太持有18%及由佳華集團持有82%，而佳華集團由莊先生及莊太持有90%及10%。

獨立業主

獨立業主主要於中國從事貿易、物業出租及樓宇管理。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期分別由沙一村村合作社及深圳市沙一資產管理協會持有約85%及15%。

據董事所知，沙一村村合作社(「合作社」)由超過500名個別人士擁有，並無個別人士持有獨立業主超過0.55%的權益，而深圳沙一資產管理協會由深圳市市場監督管理局實益持有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立業主及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

9. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年七月十三日(星期四)下午二時三十分假座中國深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑4樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

董事會函件

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.szbj.com)。代表委任表格須根據其上所列印指示填妥及簽署，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經核證的該等授權書或授權文件副本交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視作撤回論。身為名列寄存名冊的寄存人的股東有權委任受委代表代其出席及表決。委任代表毋須為本公司股東。

10. 推薦建議

閣下務請注意本通函第20至21頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第22至55頁的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關租賃協議項下擬進行交易及獨立財務顧問達成該意見的主要因素及考慮原因。莊先生及莊小雄先生於關連租賃協議及據此擬進行交易中擁有重大權益，已就批准關連租賃協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

因此，獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為關連租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立。此外，獨立董事委員會認為關連租賃協議及其項下擬進行交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成通過決議案批准關連租賃協議及其項下擬進行交易。董事會(包括獨立非執行董事)亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成通過股東特別大會通告上所載的決議案批准關連租賃協議及其項下擬進行交易。

在獨立租賃協議方面，董事認為獨立租賃協議的條款就本公司及股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准獨立租賃協議及其項下擬進行交易。

11. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席基於忠誠態度決定允許僅與程序或行政事項有關的決議案以舉手方式進行表決之外，股東於股東大會上所作的任何表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式進行。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時解釋投票表決的詳細程序。

於股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所及本公司各自的網站上刊載。

12. 其他資料

閣下務請注意本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
佳華百貨控股有限公司
主席
莊陸坤先生
謹啟

二零二三年六月二十七日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

有關關連租賃協議的
非常重大收購及
關連交易

吾等提述本公司日期為二零二三年六月二十七日的通函(「通函」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮吾等認為關連租賃協議及其項下擬進行交易是否在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，以及關連租賃協議的條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

經考慮關連租賃協議的條款及獨立財務顧問就此提供的意見(載於本通函第22至55頁)後，吾等認為關連租賃協議乃在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且關連租賃協議的條款及其項下擬進行交易符合本公司及其股東的整體利益，且對獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准關連租賃協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

錢錦祥先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事

孫聚義先生

謹啟

艾及先生

二零二三年六月二十七日

紅日函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就編製有關租賃協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供納入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室
電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

有關關連租賃協議的非常重大收購及 關連交易

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關租賃協議及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司於二零二三年六月二十七日致股東的通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為通函的一部分。除文意另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年四月二十七日(交易時段後)，租戶分別與關連業主及獨立業主就租賃若干物業以經營 貴集團購物中心及轉租用途訂立租賃協議。

根據香港財務報告準則第16號， 貴集團作為承租人訂立租賃協議，須於其綜合財務狀況表中將估計總值約為人民幣127.8百萬元的物業使用權確認為使用權資產。因此，根據上市規則，訂立租賃協議及其項下擬進行交易將被視為 貴集團資產收購。

紅日函件

就綜合基準而言，就 貴集團根據零售租賃協議確認的收購使用權資產而言，若干適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，因此，訂立零售租賃協議構成 貴公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期， 貴公司控股股東、執行董事兼主席莊先生於535,485,000股股份擁有權益，相當於已發行股份總數約51.61%，並為 貴公司之關連人士。

由於關連業主為莊先生及其配偶莊女士實益擁有的公司，故根據上市規則，關連業主亦為 貴公司的關連人士。因此，訂立關連租賃協議構成 貴公司的關連交易。由於關連租賃協議涉及的租賃款項總額超過10百萬港元，故訂立關連租賃協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

有鑒於莊先生及莊太太於關連業主的權益，莊先生、莊太太及彼等各自的聯繫人(包括莊先生及莊太太之兒子莊小雄先生、莊先生及莊太太之兒媳陳麗君女士及莊先生及莊太太之女兒莊小雲女士)將於股東特別大會上就批准關連租賃協議的決議案放棄投票。

倘自最後實際可行日期起至股東特別大會日期期間發生任何後續重大變動，吾等將儘快通知獨立董事委員會及獨立股東。

II. 獨立董事委員會

董事會包括六名董事，即莊陸坤先生(主席)、莊沛忠先生(財務總監)及莊小雄先生為執行董事，錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生為獨立非執行董事。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生)組成的獨立董事委員會，以就關連租賃協議的條款是否於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向股東提供意見。

紅日函件

吾等已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見並就租賃協議提供意見，以供獨立董事委員會向獨立股東作出推薦建議時考慮。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、關連業主及彼等各自的股東、董事或最高行政人員、或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等並無關連，因此，吾等符合資格就租賃協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除就有關長期租賃協議的須予披露及關連交易(有關通函日期為二零二一年十二月二十二日)獲委任為獨立財務顧問外， 貴公司與紅日資本有限公司之間於過去兩年概無任何工作往來。

除就是次獲委任及上述獲委聘擔任獨立財務顧問而支付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在吾等已或將據以向 貴公司或可被合理視為與評估吾等之獨立性相關之任何其他人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

IV. 吾等意見的基準及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅倚賴通函所載有關 貴集團及彼等各自股東及管理層事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及由 貴集團及／或其高級管理層(「管理層」)及／或董事向吾等提供的資料及陳述。吾等假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見(由 貴公司、董事及管理層提供，並由彼等個別及共同負責)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實。吾等已假設通函(包括本函件)所載或所提述，或由 貴集團及／或管理層及／或董事另行提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明(彼等須就此負全責)於作出及給予時於所有重大方面均為真實、準確及有效且完備，且於通函日期於所有重大方面仍屬真實、準確及有效且完備。吾等已假設通函所載管理層及／或董事作出或提供的所有有關 貴集團事宜的意見、信念及聲明乃經作出審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供及提述的資料概無遺漏重大事實。

紅日函件

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能根據上市規則第13.80條達致知情意見，包括(其中包括)(i)租賃協議並已審閱其項下的條款；(ii) 貴公司日期為二零二三年四月二十七日的公佈(「公佈」)；(iii)審閱通函所載內容，包括訂立租賃協議的理由及裨益；(iv)審閱二零二一年年度報告(定義見下文)、二零二二年年度報告(定義見下文)及二零二二年中期報告(定義見下文)所載資料，以分析 貴集團的背景及歷史財務表現；(v)對中國零售業的背景資料進行市場研究；(vi)審閱滙來評估及顧問有限公司(「估值師」)編製的估值報告(「估值報告」)及公平租金函件；及(vii)進行市場研究以評估租賃協議的租賃期。管理層已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就獲提供的資料進行任何獨立核實，亦無就管理層及董事向吾等提供的資料、 貴公司及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬人士的背景、業務或事務或未來的招股章程，以及彼等各自之歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮租賃協議向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若無事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 考慮的主要因素及理由

達致吾等就租賃協議的條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等考慮的主要因素及理由如下：

1. 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所載， 貴集團主要從事位於中國的物業投資及經營和管理零售店及購物中心。

紅日函件

下表載列(i)摘自 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二一年年度報告」)之截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度經審核綜合損益及全面收益表及綜合財務狀況表；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二二年年度報告」)；及(iii)載列於 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月中期報告(「二零二二年中期報告」)之 貴集團截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月未經審核綜合財務業績：

綜合損益及全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入					
— 經營及管理零售店及 其他相關業務	422,052	428,400	330,001	243,715	165,934
— 提供金融服務	6,005	5,837	5,271	3,283	2,774
總收入	<u>428,057</u>	<u>434,237</u>	<u>335,272</u>	<u>246,998</u>	<u>168,708</u>
除稅前虧損	(193,527)	(100,263)	(110,389)	(29,253)	(25,053)
貴公司擁有人應佔虧損	<u>(194,461)</u>	<u>(100,114)</u>	<u>(107,897)</u>	<u>(30,364)</u>	<u>(26,335)</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月與截至二零二一年六月三十日止六個月之比較

截至二零二二年六月三十日止六個月，收入由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣247.0百萬元減少約人民幣78.3百萬元或約31.7%至截至二零二二年六月三十日止六個月之約人民幣168.7百萬元。貴集團收入減少主要是由於(i)零售店經營管理及其他相關業務；及(ii)提供金融服務收入減少所致。

紅日函件

誠如二零二二年中期報告所載，經營及管理零售店及其他相關業務所得收入由二零二一年六月三十日止六個月約人民幣243.7百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣165.9百萬元，同比減少約31.9%。截至二零二二年六月三十日止六個月，提供金融服務收入由二零二一年同期的約人民幣3.3百萬元減少至約人民幣2.8百萬元，同比減少約15.2%。收入下跌主要由於(i)銷售貨品減少約人民幣65.0百萬元，此乃主要由於三家零售店(即深圳沙井、佛山鹽步及廣西桃源門店)關閉(「關閉門店」)、外企撤資導致工廠關閉以及疫情持續；(ii)專賣銷售所得佣金下跌約人民幣1.0百萬元，此乃主要由於關閉門店、外企撤資導致工廠關閉以及疫情持續；(iii)分租店鋪物業的租金收入下跌約人民幣10.0百萬元，此乃主要由於關閉門店、外企撤資導致工廠關閉以及疫情持續；(iv)分租商場物業租金收入減少約人民幣2.0百萬元，此乃主要由於疫情持續；及(v)來自金融業務之利息收入減少約人民幣0.5百萬元，此乃主要由於來自一名主要客戶的業務減少。不過，投資物業租金收入上升約人民幣0.2百萬元而抵銷整體收入下跌。收入減少，主要由於新冠疫情持續影響整體經濟環境氣氛，門店調整升級局部影響營運，及關閉了三家門店等因素。

吾等注意到，貴公司擁有人應佔虧損由截至二零二一年六月三十日止六個月約人民幣30.4百萬元減少約人民幣4.1百萬元或13.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣26.3百萬元。有關減少主要由於其他經營開支從截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1.5百萬元減少約人民幣1.3百萬元至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣0.2百萬元，乃主要由於二零二二年中期報告所述的成本控制。

截至二零二二年十二月三十一日止年度與截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較

截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣434.2百萬元減少約人民幣98.9百萬元或約22.8%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣335.3百萬元。貴集團收入減少主要是由於(i)零售店經營管理及其他相關業務；及(ii)提供金融服務收入減少所致。

紅日函件

誠如二零二二年年度報告所載，經營及管理零售店及其他相關業務所得收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度約428.4百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的330.0百萬元，同比減少約23.0%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，提供金融服務收入由二零二一年同期的約人民幣5.8百萬元減少至約人民幣5.3百萬元，同比減少約8.6%。收益減少乃主要由於(i)貨品銷售額減少約人民幣68.0百萬元，主要由於中國內地疫情持續，採取包括封城封關及管理社區人流等措施所致；(ii)專賣銷售所得佣金減少約人民幣3.9百萬元，主要由於疫情持續及二零二一年關閉兩家門店所致；(iii)轉租門店物業租金收入減少約人民幣18.4百萬元，主要由於疫情持續及二零二一年關閉兩家門店所致；(iv)疫情持續導致轉租購物中心租金收入減少約人民幣8.0百萬元；(v)投資物業收入減少約人民幣25,000元，此乃主要由於疫情持續下為長期租戶提供免租期；及(vi)金融服務利息收入減少約人民幣0.6百萬元，此乃主要由於受疫情影響的主要客戶業務減少所致。整體減少乃主要由於新冠疫情持續影響整體經濟環境氣氛，貴集團門店調整升級局部影響營運，及於二零二一年關閉了兩家門店所致。

吾等注意到，貴公司擁有人應佔虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣100.1百萬元增加約人民幣7.8百萬元或7.8%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣107.9百萬元。該減少主要歸因於現有虧損零售店舖計提減值虧損撥備。

截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較

截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣428.1百萬元增加約人民幣6.1百萬元或約1.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣434.2百萬元。貴集團收入增加主要是由於零售門店經營管理及其他相關業務收入增加所致。然而，提供金融服務減少約人民幣0.2百萬元，部分抵銷整體收益增加。

紅日函件

誠如二零二一年年度報告所載，經營及管理零售店及其他相關業務所得收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度約422.1百萬元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的428.4百萬元，同比增加約1.5%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，提供金融服務收入由二零二零年同期的約人民幣6.0百萬元減少至約人民幣5.8百萬元，同比減少約3.3%。整體增加乃主要由於(i)銷售貨品上升約人民幣0.9百萬元，此乃主要由於調整直接銷售店面面積，以引入更多休閒體驗式購物模式；(ii)分租商場物業租金收入上升約人民幣19.6百萬元，此乃由於年內購物中心進入成熟的經營階段；及(iii)投資物業租金收入上升約人民幣1.5百萬元，此乃主要由於為空置物業訂立新租約。然而，(i)專賣銷售所得佣金下跌約人民幣5.7百萬元，此乃主要由於專賣銷售店面面積減少、疫情持續及兩家門店關閉；(ii)分租店舖物業的租金收入下跌約人民幣10.0百萬元，主要由於疫情持續及兩家門店關閉；及(iii)來自金融業務之利息收入下跌約人民幣0.2百萬元而抵銷整體上升乃主要由於受疫情影響的主要客戶業務減少所致。

吾等注意到，貴公司擁有人應佔虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣194.5百萬元減少約人民幣94.4百萬元或48.5%至截至二零二一年十二月三十一日止年度約人民幣100.1百萬元。虧損減少主要是由於二零二一年年度報告所載沒有於二零二一年對現有虧損購物中心計提減值撥備及關閉門店撇銷資產所致。

綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		
	二零二零年 人民幣百萬元 (經審核)	二零二一年 人民幣百萬元 (經審核)	二零二二年 人民幣百萬元 (經審核)
總資產	1,192.1	1,025.4	896.4
總負債	852.7	786.0	765.0
資產淨值	339.4	239.3	131.4

紅日函件

貴集團於二零二二年十二月三十一日與二零二一年十二月三十一日之財務狀況比較

貴集團總資產由二零二一年十二月三十一日約人民幣1,025.4百萬元減少約人民幣129.0百萬元或約12.6%至二零二二年十二月三十一日約人民幣896.4百萬元。有關減少乃主要由於(i)物業、廠房及設備由二零二一年十二月三十一日約人民幣205.5百萬元減少至二零二二年十二月三十一日約人民幣150.9百萬元；(ii)使用權資產由二零二一年十二月三十一日約人民幣366.4百萬元減少至二零二二年十二月三十一日約人民幣296.1百萬元；及(iii)投資物業由二零二一年十二月三十一日約人民幣274.2百萬元減少至二零二二年十二月三十一日約人民幣258.6百萬元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團資產主要包括使用權資產約人民幣296.1百萬元、投資物業約人民幣258.6百萬元以及物業、廠房及設備約150.9百萬元，即分別佔總資產約33.0%、28.8%及16.8%。

貴集團總負債由二零二一年十二月三十一日約人民幣786.0百萬元減少約人民幣21.0百萬元或約2.7%至二零二二年十二月三十一日約人民幣765.0百萬元。有關減少乃主要由於(i)應付貿易賬款由二零二一年十二月三十一日約人民幣66.8百萬元減少人民幣12.8百萬元至二零二二年十二月三十一日約人民幣54.0百萬元；(ii)已收按金、其他應付款項及應計費用由二零二一年十二月三十一日約人民幣101.9百萬元減少人民幣11.0百萬元至二零二二年十二月三十一日約人民幣90.9百萬元；及(iii)租賃負債由二零二一年十二月三十一日約人民幣473.5百萬元減少人民幣55.9百萬元至二零二二年十二月三十一日約人民幣417.6百萬元。於二零二二年十二月三十一日，貴集團負債主要包括租賃負債約人民幣417.6百萬元及借貸約人民幣157.2百萬元，即分別佔總負債約54.6%及20.5%。

貴集團於二零二一年十二月三十一日與二零二零年十二月三十一日之財務狀況比較

貴集團總資產由二零二零年十二月三十一日約人民幣1,192.1百萬元減少約人民幣166.7百萬元或約14.0%至二零二一年十二月三十一日約人民幣1,025.4百萬元。有關減少乃主要由於現金和現金等價物由二零二零年十二月三十一日約人民幣76.6百萬元減少至二零二一年十二月三十一日約人民幣26.1百萬元。於二零二一年十二月三十一日，貴集團資產主要包括使用權資產約人民幣366.4百萬元、投資物業約人

人民幣274.2百萬元以及物業、廠房及設備約205.5百萬元，即分別佔總資產約35.7%、26.7%及20.0%。

貴集團總負債由二零二零年十二月三十一日約人民幣852.7百萬元減少約人民幣66.7百萬元或約7.8%至二零二一年十二月三十一日約人民幣786.0百萬元。有關減少乃主要由於租賃負債由二零二零年十二月三十一日約人民幣538.8百萬元減少約人民幣65.3百萬元至二零二一年十二月三十一日約人民幣473.5百萬元。於二零二一年十二月三十一日，貴集團負債主要包括租賃負債約人民幣473.5百萬元及已收按金、其他應付款項及應計費用約人民幣101.9百萬元，即分別佔總負債約60.2%及13.0%。

2. 中國零售業背景資料

根據中國國家統計局網站(<http://www.stats.gov.cn>)及二零二一年國內生產總值最終核實的公告，與截至二零二零年十二月三十一日止十二個月相比，中國於二零二一年的國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長約8.4%。參考中國國家統計局網站二零二二年四季度國內生產總值初步核算結果，根據初步公佈數據，與截至二零二一年十二月三十一日止十二個月相比，中國國內生產總值錄得同比增長約3.0%。截至二零二二年十二月三十一日止十二個月的國內生產總值增長相對溫和，乃部分由於中國不同地區或城市不時重新出現COVID-19病例。就此而言，中國政府已出台各種規例及措施以管理及遏制COVID-19病例再次出現，其中部分可能暫時影響了標的領域的商業活動水平。

根據中國政府於二零二一年三月左右宣布的十四五規劃(「十四五規劃」)，到二零二五年，常住人口城鎮化率的目標為65.0%。就此而言，中國政府已實施促進中國城市化的政策(其中包括)(i)透過深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制三大戰略，加快農業轉移人口市民化；及(ii)透過加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮三大戰略，優化城鎮化佈局和形態。

此外，根據中國政府關於十四五規劃的公佈，中國政府將聚焦於提高整體經濟的質量和效益，以期通過(其中包括)(i)提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii)發展戰略性新興產業；(iii)加快發展現代服務業；(iv)統籌推進基礎設施建設；及(v)加快數位化發展，實現可持續且健康的發展。

此外，根據中國國務院新聞辦公室二零二三年二月九日發佈的消息，假期期間的國內旅遊(i)與去年同期相比增長約23.1%；及(ii)與二零一九年同期相比恢復到疫情前水平的90%左右，而旅遊支出比去年同期增長約30%。此外，參考中國國家統計局網站(<http://www.stats.gov.cn>)及二零二三年四月份社會消費品零售總額增長18.4%一文，社會消費品零售總額同比增長18.4%。購物中心、便利店、品牌店和百貨店零售總額同比分別增長0.7%、8.1%、2.9%及11.1%，消費市場繼續向好。

預期中國房地產市場的發展將繼續受到中國政府在國家和地區層面旨在促進可持續健康長期發展的政策變化、當時的市場環境以及中國整體經濟發展。鑒於前者所述，吾等認同管理層，中國物業市場及中國零售及商業市場受益。

3. 訂立租賃協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團主要於中國從事物業投資及經營和管理零售店及購物中心。貴集團於二零一七年開始涉足經營購物中心，深圳開設其於的首間購物中心。於最後實際可行日期，貴集團經營8家零售店及2家購物中心。

誠如董事會函件所述，為進一步擴大貴集團的零售網絡，貴集團與關連業主及獨立業主訂立零售租賃協議，租用相關零售空間以於中國廣東省深圳市寶安區開設新購物中心。

誠如董事會函件所述，自二零零九年以來，貴集團亦一直向關連業主出租商業物

紅日函件

業，以將該等空間轉租予 貴集團的租戶。由於目前的商業租賃協議將於二零二三年五月屆滿，租戶II與關連業主訂立商業租賃協議，以延續商業物業的持續轉租租期。

有鑒於此，董事(包括就關連租賃協議而言的獨立非執行董事)認為，該等租賃協議項下擬進行的交易為(i)於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立及(iii)該等租賃協議項下條款屬公平合理，及符合 貴公司及股東之整體利益。

為評估該等租賃協議的公平性及合理性，吾等已進行有關深圳寶安區(物業所在地)的相關研究。

根據深圳市統計局及中國國家統計局駐深圳調查辦公室於二零二三年一月十九日發佈的二零二二深圳統計年鑒，於二零二二年，寶安區為深圳最大的區，總面積約396.61平方公里，二零二一年人口約為4.48百萬，較二零二零年的4.49百萬減少約0.2%。此外，於二零二二年，寶安區的年度國內生產總值(「國內生產總值」)為約人民幣4,702億元，較二零二一年的約人民幣4,442億元增加約3.5%。根據寶安區當地政府於二零二二年十一月十四日發佈的初步數據，截至二零二二年九月三十日止九個月，相較上年期間同期，寶安區錄得國內生產總值同比增長約3.0%。考慮到(i)寶安區為二零二二年深圳最大的區域；(ii)與上年期間同期相比，截至二零二二年九月三十日止九個月的國內生產總值同比增長，這可能對消費能力產生積極影響。

此外，根據深圳市發展和改革委員會於二零二三年二月二十七日發佈的清單，即「深圳市2023年重大項目計劃清單」，如該清單所述，將有至少27項與寶安區有關的重大專案。深圳市寶安區人民政府區長在政府工作報告中提到，必須加快實現深圳成為新的具有重要影響力的國際消費城市中心。鑒於該大規模長期專案計劃有望加快寶安區的發展，從而可能帶動商業用途的物業需求，吾等同意管理層認為 貴集團將從上述計劃中受益。

經考慮(i)零售及消費市場的持續復甦；(ii)深圳最大的寶安區及上述國內生產總值同比增長代表潛在消費能力增長；(iii)上述寶安區及深圳專案計劃將加快寶安區發展；及(iv)

紅日函件

該等租賃協議將維持 貴公司收益來源及可為股東產生更大潛在回報，吾等同意董事之意見，認為該等租賃協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，有利於 貴集團於寶安區之發展，且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 該等租賃協議的主要條款

以下資料摘自董事會函件：

長期租賃協議

訂約方：	關連業主(作為零售物業的業主)。 租戶I(作為零售物業的租戶)。
物業：	由關連業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間，總面積為34,945.39平方米。
租期：	由二零二三年五月一日至二零三八年四月三十日(包括首尾兩日)。
免租期：	二零二三年五月一日至二零二四年十月三十一日。
租金：	初始月租每月人民幣1,223,088.65元(每月每平方米約人民幣35元)，月租每5年遞增10%。

紅日函件

期間	每平方米 租金	每月租金
二零二三年五月一日至 二零二四年十月三十一日	-	-
二零二四年十一月一日至 二零二九年十月三十一日	人民幣 35元	人民幣 1,223,088.65元
二零二九年十一月一日至 二零三四年十月三十一日	人民幣 38.5元	人民幣 1,345,397.52元
二零三四年十一月一日至 二零三八年四月三十日	人民幣 42.35元	人民幣 1,479,937.26元

倘租戶I以低於長期租賃協議規定的每平方米月租向獨立第三方租用位於同一地區的物業，則該物業的每平方米月租將作調整，以符合獨立第三方提供的金額。

每月租金須於每月5日以銀行轉賬方式支付，並將由貴公司的內部資源撥付。

按金：租戶I須向關連業主支付租賃按金人民幣1,223,088.65元。

用途：商業用途。

(租戶I擬連同獨立物業出租零售物業，以經營 貴集團購物中心)。

轉租：關連業主允許租戶I向其他獨立人士轉租任何部分物業，惟前提為零售物業的用途及結構不變。

紅日函件

終止： 長期租賃協議可由(其中包括)租戶I與關連業主透過互相協定予以終止。

倘租戶因遵守上市規則而終止長期租賃協議，則租戶I毋須就任何損害承擔責任或向關連業主支付款項。

將通過佔用零售物業及獨立物業經營購物中心。因此，倘獨立業主提前終止獨立租賃協議或不續訂獨立租賃協議，則租戶I將有權終止長期租賃協議，而則租戶I毋須就任何損害承擔責任或向關連業主支付款項。

先決條件： 長期租賃協議須待於股東特別大會上獲批准後，方告生效。

附註：於最後實際可行日期，租賃按金已結清。倘長期租賃協議未於股東特別大會上獲批准，則按金將由關連業主退還。

誠如董事會函件所述，在確定每5年每月租金增加10%的基準時，貴公司已考慮貴集團與獨立第三方就租賃貴集團的投資物業而訂立的租賃協議的條款，並注意到該等增量調整條款亦已納入該等租賃協議。管理層表示，調整幅度視乎出租物業的面積及初始租金等因素而定，初始租金相對較低，調整幅度通常會較高。在估計10%的增量時，貴公司考慮了與獨立第三方簽訂的獨立租賃協議的增量百分比，其中增量百分比亦設定為10%。長期租賃協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

紅日函件

商業租賃協議

- 訂約方： 關連業主(作為商業物業的業主)。
- 租戶II(作為商業物業的租戶)。
- 物業： 該商業物業位於中國廣東省深圳市新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層，總面積為2,693.69平方米。
- 租期： 由二零二三年六月一日至二零二六年五月三十一日(包括首尾兩日)起計三年。
- 租金： 月租每月人民幣62,224.23元(每月每平方米約人民幣23.1元)。
- 每月租金須於每月5日以銀行轉賬方式支付，並將由 貴公司的內部資源撥付。
- 按金： 租戶II於交房時須向關連業主支付租賃按金人民幣62,224.23元。
- 用途： 商業用途。
- (租戶II擬轉租商業物業予獨立第三方)。
- 轉租： 關連業主允許租戶II在關連業主的書面批准下將部分或全部商業物業轉租予其他獨立人士，惟前提為租期須在商業租賃協議的租期內。

紅日函件

優先購買權： 倘關連業主擬將其於商業物業之部分或全部權益轉讓予另一方，業主應於擬轉讓前一個月以書面通知方式將其意向告知租戶II，在收到通知後十日內，租戶II應有權優先購買商業物業的權益。

終止： 商業租賃協議可予終止，其中包括租戶II與關連業主之間共同協議。

倘租戶II因遵守上市規則而以書面通知方式終止商業租賃協議，則租戶II毋須就任何損害承擔責任或向業主支付款項。

其他： 倘商業租賃協議在三年後續簽，租金將遞增5%。

附註：於最後實際可行日期，租賃按金已結清。倘商業租賃協議未於股東特別大會上獲批准，則按金將由關連業主退還。

商業租賃協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

獨立租賃協議

訂約方： 獨立業主(作為獨立物業的業主)。

租戶I(作為獨立物業的租戶)。

紅日函件

物業：獨立物業包括由獨立業主擁有，位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間，總面積為18,730.09平方米。

條款及租金支付期：二零二四年四月一日至二零三四年二月二十八日(包括首尾兩日)。

租金：初始月租為每月人民幣786,663.78元(約每平方米每月人民幣42元)，每3年月租遞增10%。

期間	每平方米 租金	每月 租金總額
二零二四年四月一日至 二零二七年三月三十一日	人民幣 42.0元	人民幣 786,663.78元
二零二七年四月一日至 二零三零年三月三十一日	人民幣 46.2元	人民幣 865,330.16元
二零三零年四月一日至 二零三三年三月三十一日	人民幣 50.82元	人民幣 951,863.17元
二零三三年四月一日至 二零三四年二月二十八日	人民幣 55.90元	人民幣 1,047,012.03元

首筆月租金須於二零二四年四月十日或之前以銀行轉賬方式支付，並將由 貴公司的內部資源撥付。

每月10日之前支付月租金。將收取未付租金金額0.5%的滯納金。

按金：租戶I須於獨立租賃協議簽立3天後向獨立業主支付租金按金人民幣2,359,991.34元。

紅日函件

- 保險： 租戶I須於簽署獨立租賃協議後30日內為獨立業主的利益就獨立物業及附屬設施購買相關財產保險。
- 裝修與安全： 租戶I須遵守有關消防安全規定。
- 任何裝修不得改變獨立物業的結構，廣告牌須在符合政府相關規定及登記程序後豎立。
- 用途： 商業用途。
- (租戶I擬連同零售物業出租獨立物業，以經營 貴集團之購物中心)。
- 在獲得獨立業主的批准並遵守相關規則和監管要求之前，不得改變獨立物業的用途。
- 轉租： 獨立業主允許租戶I將物業的任何部分轉租予其他獨立人士，前提是獨立物業的用途和結構不變，符合相關規則及法規，轉租期限不得超過獨立租賃協議的期限。
- 終止及續約： 獨立租賃協議僅可在以下情況下終止(其中包括)：(i) 承租人I和獨立業主之間共同協議；(ii) 發生不可抗力事件；以及(iii) 任何規則及法規的變化。

倘租戶I有意延續獨立租賃協議，租戶I須於獨立租賃協議屆滿前12個月以書面通知方式通知獨立業主。

倘租戶I所提供的條款與其他訂約方所提供的條款相若，租戶I將擁有優先延續獨立租賃協議的權利。

先決條件：獨立租賃協議的有效性需於股東特別大會上獲得批准後，方可作實。

附註：於最後實際可行日期，租賃按金已結清。倘獨立租賃協議未於股東特別大會上獲批准，按金將不會於股東特別大會上批准，按金將由獨立業主退還。

誠如董事會函件所述，在確定每3年每月租金增加10%的基準時，貴公司已考慮貴集團與其他獨立第三方就租賃貴集團的投資物業而訂立的租賃協議的條款，並注意到該等增量調整條款亦已納入該等租賃協議。管理層表示，增量調整條款在長期租賃協議中很常見。為釐定10%的增量，貴集團已考慮其他第三方在同一地區出租物業的租賃協議，增量為5-10%。有鑑於此，貴公司認為增加10%是可接受的。獨立租賃協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

5. 協議分析

5.1 租金及條款之基準

長期租賃協議

長期租賃協議的月租為每月人民幣1,223,088.65元(約每平方米每月人民幣35元)，月租每5年遞增10%。月租乃關連業主與租戶I經參考(i)類似物業租賃所採用的租賃協議的標準條款；及(ii)獨立物業的初步市場租金價格後公平磋商釐定。

經審閱(i)長期租賃協議的標準條款(與深圳市住房和建設局刊發之草擬《深圳市房屋租賃合同》相比)，吾等(i)從吾等同意的管理層及法律意見中注意並了解到，該等條款於深圳的租賃協議中屬常見；及(ii)從估值師注意並了解到，長期租賃協議的月租屬公平合理，並與該地區類似物業的現行市場租金一致，前提是調整後的單位市場租金範圍為每平方米每月人民幣33元至人民幣55元，其中長期租賃協議的月租包含在該範圍內，為每平方米每月人民幣35元。

吾等注意到，貴公司已考慮長期租賃協議規定的標的物業月租每五年遞增10%(相當於複合年增長率約1.92%)。吾等認為，於確定長期租賃協中的條款所載每五年月租遞增10%是否合理時，應參考中國國家統計局公佈的居民消費價格指數(「居民消費價格指數」)及中國的通脹率。因此，吾等查閱公眾可得資料，注意到於二零二零年、二零二一年及二零二二年居民消費價格指數分別增加約2.5%、0.9%及2.0%及世界銀行公佈的中國通脹率，並注意到於二零二零年、二零二一年及二零二二年，中國通脹率分別約為2.4%、1.0%及2.0%。考慮到居民消費價格指數增長率和通貨膨脹率可能對業主的租賃市場產生相關影響，因為業主可能傾向於增加租金收入以應對通貨膨脹導致的成本增加，因此，吾等認為每五年10%的增量對貴集團來說屬公平合理，可參考中國居民消費價格指數增長率和通貨膨脹率估計每月租金的增長。

商業租賃協議

商業租賃協議的月租為每月人民幣62,224.23元(約每平方米每月人民幣23.1元)，月租每3年遞增5%。月租乃關連業主與租戶II經參考(i)類似物業租賃所採用的租賃協議的標準條款；及(ii)商業物業的初步市場租金(經估值師編製日期為二零二三年四月二十七日的公平函件認證，於估值證書日期，有關月租金屬公平合理，符合與類似地點中類似物業之現行市場租金，按一般商業條款三年出租)後公平磋商釐定。

紅日函件

經審閱(i)估值師編製有關商業租賃協議月租金的公平租金函件；及(ii)商業租賃協議的標準條款(與深圳市住房和建設局頒佈的模板《深圳房屋租賃合同》相比)，吾等(i)從吾等同意的管理層及法律意見中了解到，該等條款於深圳的租賃協議中屬常見；及(ii)從估值師了解到，商業租賃協議的月租公平合理，並與該地區類似物業的現行市場租金一致，前提是調整後的單位市場租金範圍為每平方米每月人民幣20元至人民幣30.40元，其中商業租賃協議的月租包含在該範圍內，為每平方米每月人民幣23.1元。

吾等已審閱估值師日期為二零二三年四月二十七日發出的公平租金函件，注意到估值師已採用直接比較法，參考標的地點可得的可資比較市場租金。此方法的基礎為市場廣泛接受以市場租金作為最佳指標，並假定市場有關租金可以推算到類似的物業，但須考慮到可變因素及調整，如位置、面積等。鑒於每月租金可參考類似物業的可比較市場租金的代價反映，並經考慮上述因素，吾等同意估值師採用的直接比較法。鑒於上文，吾等認為公平租金意見編製合理，性質正常，並無異常假設，且相關基準屬公平合理。

吾等注意到，貴公司已考慮商業租賃協議中規定的標的物業月租每三年遞增5%(相當於複合年增長率約1.64%)。吾等認為，於確定商業租賃協議的條款所載每三年月租遞增5%是否合理時，應參考中國國家統計局公佈的居民消費價格指數及中國通脹率。因此，吾等查閱公眾可得資料，注意到於二零二零年、二零二一年及二零二二年居民消費價格指數分別增加約2.5%、0.9%及2.0%及世界銀行公佈的中國通脹率，並注意到於二零二零年、二零二一年及二零二二年，中國通脹率分別約為2.4%、1.0%及2.0%。考慮到居民消費價格指數增長率和通貨膨脹率可能對業主的租賃市場產生相關影響，因為業主可能傾向於增加租金收入以應對通貨膨脹導致的成本增加，因此，吾等認為每三年5%的增量對貴集團來說屬公平合理，可參考中國居民消費價格指數增長率和通貨膨脹率估計每月租金的增長。

獨立租賃協議

獨立租賃協議的月租為每月人民幣786,663.78元(約每平方米每月人民幣42元)，月租每3年遞增10%。月租乃獨立業主與租戶I經參考(i)類似物業租賃所採用的租賃協議的標準條款；及(ii)獨立物業的初步市場租金(經估值師編製日期為二零二三年四月二十七日的公平函件認證，於估值證書日期，有關月租金屬公平合理，並類似地點的類似物業按正常商業租期三年出租的現行市場租金)後公平磋商釐定。

經審閱(i)估值師編製有關獨立租賃協議月租的公平租金函件；及(ii)獨立租賃協議的標準條款(與深圳市住房和建設局頒佈的模板《深圳房屋租賃合同》相比)，吾等(i)從吾等同意的管理層及法律意見中了解到，該等條款於深圳的租賃協議中屬常見；及(ii)從估值師了解到，獨立租賃協議的月租公平合理，並與該地區的類似物業的現行市場租金一致，前提是經調整的單位市場租金範圍為人民幣每平方米每月人民幣33元至人民幣55元，其中獨立租賃協議的月租包含在該範圍內，為每平方米每月人民幣42元。

吾等已審閱估值師日期為二零二三年四月二十七日發出的公平租金函件，注意到估值師已採用直接比較法，參考標的地點可得的可資比較市場租金。此方法的基礎為市場廣泛接受以市場租金作為最佳指標，並假定市場有關租金證據可以推算到類似的物業，但須考慮到可變因素及調整，如位置、面積等。鑒於每月租金可參考類似物業的可比較市場租金的代價反映，並經考慮上述因素，吾等同意估值師採用的直接比較法。鑒於上文，吾等認為公平租金意見編製合理，性質正常，並無異常假設，且相關基準屬公平合理。

吾等注意到，貴公司已考慮獨立租賃協議中規定的標的物業月租每三年遞增10%(相當於複合年增長率約3.23%)。吾等認為，於確定獨立租賃協議的條款所載每三年月租遞增10%是否合理時，應參考中國國家統計局公佈的居民消費價格指數及中國通脹率。因此，吾等查閱公眾可得資料，注意到於二零

二零年、二零二一年及二零二二年居民消費價格指數分別增加約2.5%、0.9%及2.0%及世界銀行公佈的中國通脹率，並注意到於二零二零年、二零二一年及二零二二年，中國通脹率分別約為2.4%、1.0%及2.0%。考慮到居民消費價格指數增長率和通貨膨脹率可能對業主的租賃市場產生相關影響，因為業主可能傾向於增加租金收入以應對通貨膨脹導致的成本增加，因此，吾等認為每三年10%的增量對 貴集團來說屬公平合理，可參考中國居民消費價格指數增長率和通貨膨脹率估計每月租金的增長。

吾等已就估值對估值師的資格及經驗進行審閱及查詢。估值師確認其為 貴公司之獨立第三方。吾等亦已獲取並審閱估值師之委聘條款(尤其是彼等之工作範圍)，並注意到須予提供的意見屬合適及並無工作範圍限制可能對彼等於公平租金函件內提供的評估造成不利影響。

此外，吾等已經獲取並審閱 貴集團與獨立第三方之間有關品牌經營的一份租賃協議(「獨立第三方樣本」)。吾等已根據吾等的挑選準則就以下項目與 貴公司溝通：(i)寶安區的地理位置；(ii)與獨立第三方訂立的協議；(iii)在二零二零年至二零二三年五月期間(約三年半)訂立的的協議，而僅獲得一份可資比較項目。因此，吾等將期限的挑選準則延長至五年，但經 貴公司確認， 貴公司並無與獨立第三方訂立其他租賃協議。考慮到 貴集團五年內僅與獨立第三方訂立一份租賃協議，吾等因此僅獲取並審閱一份獨立第三方樣本。吾等注意到(i)獨立第三方樣本的期限在租賃協議的租賃期範圍內；及(ii)獨立第三方樣本與租賃協議位於寶安區同一地區，因此，吾等認為獨立第三方樣本與租賃協議具有可比性。吾等已進一步審閱有關(i)零售物業、商業物業及獨立物業相關用途的合規情況；及(ii)長期租賃協議、商業租賃協議及獨立租賃協議所載條款的法律意見，並獲悉長期租賃協議、商業租賃協議及獨立租賃協議條款屬正常且在市場內屬正常普遍。

吾等亦與管理層討論，了解到 貴公司有一系列內部監控程序供於訂立租賃協議前審閱並批准定價、條款及挑選準則，包括市場比較研究、委聘估值師進行估值、就條款尋求專業意見(即法律意見)。此外，吾等亦獲取商業租賃協議的內部批准表格。吾等認為，所採用的內部審批程序合理，並經已有效實行。

鑒上所述，吾等認為租賃協議之租金及條款乃一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

5.2 釐定期限之基準

長期租賃協議

長期租賃協議自二零二三年五月一日起至二零三八年四月三十日止。長期租賃協議期限乃租戶I與關連業主公平磋商後釐定。租戶I須向關連業主支付租賃按金人民幣1,223,088.65元。

商業租賃協議

商業租賃協議自二零二三年六月一日起至二零二六年五月三十一日止。商業租賃協議期限乃租戶II與關連業主公平磋商後釐定。租戶II須向關連業主支付租賃按金人民幣62,224.23元。

獨立租賃協議

獨立租賃協議將二零二四年四月一日至二零三四年二月二十八日止。獨立租賃協議的期限按租戶I及獨立業主之間公平磋商而釐定。獨立租賃協議生效後，租戶I應付獨立業主之租賃按金人民幣2,359,991.34元。

在評估租賃協議的期限超過三年是否合理時，吾等認為，租賃協議的長期年期將保障 貴集團從租賃該等物業中獲得穩定收入，而在審閱 貴集團及

獨立第三方就品牌經營訂立的租賃協議時，吾等注意到，租賃協議之租賃條款與該等租賃協議相若。

為了評估長期租賃協議及獨立租賃協議的租賃期限，吾等已透過聯交所網站刊登的資料，盡最大努力對各公司公佈的所有涉及以商業目的租賃物業的可資比較交易進行獨立研究。可資比較交易一(定義見下文)按以下標準揀選：(i)交易規模為非常重大收購水平；(ii)該等交易乃與用作商業用途的租賃物業有關；及(iii)自二零二一年一月一日起直至並包括本公告日期(約30個月期間)。吾等進一步延長審閱期，自二零二零年十一月一日起直至並包括公佈刊發日期(約30個月期間)，同時保持其他標準不變，以識別更大的樣本量。吾等認為，大約30個月的期限適合為與可資比較交易的主要條款相關的近期市場慣例提供一般參考，因為(i)該時間框架足以為吾等的分析提供合理且有意義的樣本數量；及(ii)吾等未經人為選擇或篩選而納入所有可資比較交易，代表香港其他上市發行人進行的類似交易的近期市場趨勢的真實及公平看法。基於該標準，吾等已確定六項符合上述標準的可資比較交易(「可資比較交易一」)。

據吾等所知、盡悉及努力，並根據上述標準進行的搜索，可資比較交易一為符合上述標準的詳盡清單。股東應注意，貴公司的規模、業務性質、經營規模及前景與可資比較交易一並不完全相同，吾等並無對可資比較交易一的規模、業務性質、經營規模及前景進行任何深入調查。然而，鑑於該分析旨在對類似交易類型的市場慣例進行一般參考，吾等認為，吾等就租賃期限進行的

紅日函件

可比分析不限於與 貴集團具有類似規模、業務性質及營運規模的公司，乃屬公平合理，可供獨立股東參考。吾等於下表中列出了吾等之發現：

公司名稱(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租賃期間 (年)	地點
利福中國集團有限公司 (2136)	二零二二年 十二月二十八日	二零二二年 十二月二十八日	約20	中國上海
枋濬國際集團控股有限 公司(1355)	二零二二年 四月十四日	二零二二年 十二月一日	約15	中國廣東省深圳市 保安區
世紀金花商業控股有限 公司(162)	二零二二年 六月十七日	二零二二年 六月十七日	約20	中國西安市未央區
世紀金花商業控股有限 公司(162)	二零二一年 十一月十六日	二零二一年 九月十六日	約10	中國咸陽市秦都區
錦藝集團控股有限公司 (565)	二零二一年四月 二十六日	二零二一年四月 二十六日	約15	中國河南省鄭州市 中原區
錦藝集團控股有限公司 (565)	二零二一年四月 二十六日	二零二一年四月 二十六日	約15	中國河南省鄭州市 中原區

如上表所示，可資比較交易一的年期介乎10年至20年。因此，長期租賃協議及獨立租賃協議的期限將落入可資比較交易一的租賃期範圍內。

經考慮上述主要因素，吾等同意管理層的意見，長期租賃協議及獨立租賃協議的租期屬正常並在市場上並不少見。

紅日函件

為了評估長期租賃協議及商業租賃協議的租賃期限，吾等已透過聯交所網站刊登的資料，盡最大努力對各公司公佈的所有涉及以商業目的租賃物業的可資比較交易進行獨立研究。可資比較交易二(定義見下文)按以下標準揀選：(i)關連交易；(ii)交易與作為商業目的的物業租賃有關；及(iii)自二零二一年一月一日起直至並包括公佈刊發日期的期間。吾等認為該期間適合就可資比較交易二的關鍵條款為近期市場慣例提供一般參考，因為(i)時間框架足以製作合理且有意義的樣本量供吾等分析；及(ii)吾等未經任何人為選擇或過濾而包括所有可資比較交易二可呈列對香港其他上市發行人進行的類似交易的近期市場趨勢的真實公平的觀點。基於該準則，吾等已識別13項符合上述準則的可資比較交易(「可資比較交易二」)。

據吾等所知、盡悉及努力，並根據上述標準進行的搜索，可資比較交易二為符合上述標準的詳盡清單。股東應注意，貴公司的規模、業務性質、經營規模及前景與可資比較交易二並不完全相同，吾等並無對可資比較交易二的規模、業務性質、經營規模及前景進行任何深入調查。然而，鑑於該分析旨在對類似交易類型的市場慣例進行一般參考，吾等認為，吾等就租賃期限進行的可比分析不限於與貴集團具有類似規模、業務性質及營運規模的公司，乃屬公平合理，可供獨立股東參考。吾等於下表中列出了吾等之發現：

公司名稱(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租賃期間 (年)	地點
德商產投服務集團有限公司(2270)(附註1)	二零二三年 三月三日	二零二二年 十一月四日	約14年 8個月	中國成都

紅日函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租賃期間 (年)	地點
信基沙溪集團股份有限公司(3603)	二零二三年 二月二十四日	二零二二年 十月二十八日	約15年 6個月	中國廣州
利福中國集團有限公司 (2136)	二零二三年 二月二十二日	二零二二年 十月二十八日	約20年	中國上海
嘉濤(香港)控股有限公司(2189)(附註2)	二零二二年 六月二日	二零二二年 五月十七日	約3年	香港
恒智控股有限公司 (8405)(附註3)	二零二二年 五月二十六日	二零二二年 三月十四日	約4年	香港
世紀金花商業控股有限公司(162)	二零二二年 一月十一日	二零二一年 十一月三十日	約2年	中國西安
佳華百貨控股有限公司 (602)	二零二一年 十二月二十二日	二零二一年 十一月十五日	約9年 11個月	中國廣東省
KFM金德控股有限公司 (3816)	二零二一年 十一月一日	二零二一年 九月二十日	約6年	中國蘇州
東北電氣發展股份有限公司(42)(附註4)	二零二一年 八月二日	二零二一年 七月十三日	約1年 4個月	中國大連及長春
霸王國際(集團)控股有限公司(1338)	二零二一年 四月二十九日	二零二一年 四月二十三日	約5年	中國廣州

紅日函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	租賃協議日期	租賃期間 (年)	地點
登輝控股有限公司 (1692)(附註5)	二零二一年 十一月十八日	二零二一年 九月三十日	約1年	香港；及中國廣州
國美零售控股有限公司 (493)	二零二一年 八月十三日	二零二一年 四月七日	約19年 6個月	中國北京及湖南省
中國唐商控股有限公司 (674)(附註6)	二零二一年一月 二十五日	二零二零年十二月 十一日	介乎約 10年至 16年 3個月	中國北京

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及自相關通函採納。

附註：

- 於二零二二年十一月四日(交易時段後)，成都德商遠泓商業管理有限公司、成都德商永潤商業管理有限公司及成都德恒鴻商業管理有限公司(作為租戶)分別與成都德商高欣置業有限公司(作為業主)就該等租賃物業分別訂立三份租賃協議，為期14年8個月。
- 於二零二二年五月十七日，嘉濤(香港)控股有限公司及其附屬公司與其控股股東(作為業主)訂立十份重續函件，供營運之用，為期約3年。
- 於二零二二年三月十四日(於交易時段後)，恒智控股有限公司的全資附屬公司瑞臻護老中心(油塘)有限公司(作為承租人)分別與永平有限公司及滙馬有限公司(作為業主)訂立兩份租賃協議，為期約4年。
- 於二零二一年七月十三日，東北電氣發展股份有限公司的間接非全資附屬公司海南逸唐飛行酒店管理有限公司分別與四名出租人訂立四份租賃協議，據此，出租人同意向海南逸唐飛行酒店管理有限公司出租租賃物業，租賃期為自二零二一年九月一日起至二零二二年十二月三十一日。
- 於二零二一年九月三十日，東保集團有限公司(作為租戶)與東保地產物業有限公司(作為業主)就租賃物業訂立租賃協議；及登輝電器(惠州)有限公司(作為租戶)與東保利電業(惠州)有限公司(作為業主)就租賃物業訂立租賃協議，為期約1年。

6. 於二零二零年十二月十一日，中國唐商控股有限公司的間接全資附屬公司北京名創商業管理有限公司分別與北京天安科創置業有限公司訂立十份租賃協議，為期介乎約10年至約16年3個月。

如上表所示，可資比較交易二的年期介乎1年至20年。因此，長期租賃協議及商業租賃協議的期限將落入可資比較交易二的租賃期範圍內。

經考慮上述主要因素，吾等同意管理層的意見，長期租賃協議及商業租賃協議的租期屬正常並在市場上並不少見。

5.3 估值報告

為評估釐定租賃協議的市場價值(使用權資產)之基準，吾等已審閱估值師編製的估值報告，並與估值師進行討論。已採用市場比較法以評估市場租金。

於對物業進行估值時，估值師亦已採納以下假設：

- (i) 將於現況下在公開市場上出售物業，而並無憑藉任何可能影響有關物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業的價值及市場租金；
- (ii) 有關物業權益之可轉讓土地使用權已獲批准可在各自指定年期以象徵式土地使用年費出讓，並已全數繳清應支付之出讓地價；
- (iii) 物業之擁有人擁有物業之可執行業權，並有權於獲批年期屆滿前之整段期間內，自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓物業；
- (iv) 該物業並不附帶可能影響其價值及市場租金之繁重負擔、限制及支銷；
及
- (v) 向估值師提供的所有有關物業之資料均屬於真實及準確。

吾等已就選擇估值方法與估值師進行討論。考慮到(i)成本法不適用於估值，原因為標的資產的價值與其成本並無明確關係；及(ii)由於標的資產不在獲認可的交易平台上交易，故在估值中不優選市場法。估值師採用市場比較法評估市場租金，以判斷租賃協議租金的公平性。經與估值師討論，吾等認為採用有關估值方法屬合理。

吾等於估值報告中注意並了解到估值乃按市場基準進行。市場租金定義為「不動產的權益經過適當推銷後，自願出租人與自願承租人於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期按適當的租賃條款以公平交易方式出租的估計金額」。

此外，吾等已獲取及審閱估值師所採用的可比較標的，吾等已進一步與估值師進行討論，以了解可比較標的之篩選準則，並因而了解到於市場選擇可比較標的乃基於物業地點及樓層。鑑於(i)物業的地理位置位於寶安區，因此市場可比對象必須位於寶安區同一地區；及(ii)物業的地理位置位於樓宇的一樓，因此市場可比對象必須位於該樓宇的一樓。考慮到上述情況，以及(i)估值師已盡最大努力在詳盡的基礎上分別為物業選擇了至少三個市場可比對象；(ii)估值師認為所有選定的市場可比對象在推算物業的市場租金方面最具代表性；及(iii)估值師確認其已遵守香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載的所有規定；及英國皇家特許測量師學會發布的RICS估價－全球標準；以及國際評估標準委員會在評估市場租金時所發布的國際評估標準，吾等認為上述選擇標準屬合理且充分的。

為進一步核實估值所考慮的資料來源，吾等亦已於物業代理58同城•房產的網站上自行進行研究，以將有關資料與估值師所考慮之參數的合理性進行交叉核對。就租賃協議的每平方米月租而言，吾等根據以下之篩選準則對公開可用信息自行進行研究，分別為(i)可比較標的所在地理位置同為寶安區；(ii)可比較標的地理位置位於建築物的一樓；及(iii)跟物業於10公里距離以內。吾等根據上述選擇標準分別識別出不超過四家及九家與商業租賃協議及零售租賃協議相關的可資比較公司（「**IFA可資比較公司**」），IFA可資比較公司的發佈日期為於二零二三年二月至二零二三年四月的

紅日函件

期間內，與公佈日期相近。就吾等所知，盡悉及努力，並根據吾等按照上述標準進行的研究，IFA可資比較公司乃完全符合上述標準。吾等根據自行研究結果，並考慮到吾等與估值師進行研究的時間差異，IFA可資比較公司的結果與估值師採用的可比較標的相似。

考慮到(i)長期租賃協議的月租為每平方米人民幣35元，包含在估值師採用的可資比較範圍(調整後的單位市場租金介乎每平方米人民幣33元至人民幣55元)及吾等的搜尋結果範圍(調整後的單位市場租金介乎每平方米人民幣35.2元至人民幣51.2元)內；(ii)每平方米月租人民幣23.1元落在估值師所採用的可資比較範圍內，調整後的單位市場租金範圍為每平方米人民幣20元至人民幣30.40元，而吾等的搜尋結果為調整後的單位市場租金範圍為每平方米人民幣21.33元至人民幣32元；及(iii)獨立租賃協議的每平方米月租人民幣42元落在估值師所採用的可資比較範圍內，調整後的單位市場租金範圍為每平方米人民幣33元至人民幣55元，而吾等的搜尋結果為調整後的單位市場租金範圍為每平方米人民幣35.2元至人民幣51.2元，吾等認為採用該每平方米月租金及估值師所考慮的參數是合理的。

吾等已進一步審閱估值表，包括所考慮的參考資料及估值師於估值報告提供的計算基礎。

因此，吾等認為估值報告所考慮的參考資料真實公平，且估值師所選取的可比較標的就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

同時，吾等已與估值師就其經驗進行討論，並知悉估值師的董事兼本估值負責人李殷霽先生為於香港及中國的物業估值方面擁有逾10年經驗的專業測量師。李先生為皇家特許測量師學會專業會員、特許金融分析師特許持有人及澳洲會計師公會會員。鑒於李先生在香港及中國的物業估值方面擁有豐富的實地經驗，吾等認為，彼符合資格為市場租金的估值提供可靠估值。誠如吾等與估值師所討論，彼等先前與 貴集團或租賃協議的其他訂約方及關連人士概無任何關係。吾等認為，估值師

紅日函件

的獨立性及客觀性就進行估值而言屬公平公正。吾等亦已審閱市場租金估值委聘的條款。估值師進行的工作範圍與市場慣例一致，並適宜給予意見。

鑒於估值報告中的市場比較法被普遍認為是評估大部分形式的房地產租金的最可接受方法，且與估值方法有關的主要假設屬合理。經審閱租金基準及釐定期限之基準後，吾等認同管理層及估值師，就 貴公司及獨立股東整體而言，釐定市值之基準屬公平合理。

VI. 推薦建議

考慮到本函件上文所載的因素後，尤其是，

- (i) 訂立租賃協議的理由及裨益；
- (ii) 租賃協議的條款屬公平合理；
- (iii) 租賃協議多於三年的期限為 貴集團一般商業慣例；及
- (iv) 釐定使用權資產的估計價值之基準屬公平合理，

吾等認為訂立租賃協議為 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且租賃協議之條款及其項下擬進行交易符合 貴公司及其股東之整體利益，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成通過普通決議案，以批准租賃協議。

此 致

佳華百貨控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

二零二三年六月二十七日

蕭永禧先生為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人，並為紅日資本有限公司之負責人，獲准從事證券及期貨條例項下之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資行業積累逾25年經驗。

1. 本集團的財務資料

本集團財務資料：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二一年四月二十三日刊發之本公司二零二零年年報第70至214頁中披露；
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二二年四月二十七日刊發之本公司二零二一年年報第69至202頁中披露；
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二三年四月二十六日刊發之本公司二零二二年年報第68至189頁中披露；

上述本公司年報可於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.szbjh.com/>) 上查閱。

本公司有關年報之快速連結如下：

- (i) 本公司於二零二一年四月二十三日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300796_c.pdf
- (ii) 本公司於二零二二年四月二十七日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700163_c.pdf
- (iii) 本公司於二零二三年四月二十六日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042602016_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二三年四月三十日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下債務：

	附註	於二零二三年 四月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款，有抵押及有擔保	1	155,748
應付一名董事的款項，無抵押及無擔保		59
租賃負債，無抵押及無擔保		397,964
		<u>553,771</u>

附註：

1. 銀行借款以本集團於二零二三年四月三十日的若干投資物業及本集團若干貿易應收款項作抵押，並由本集團關聯方提供擔保。

除上文所披露者外，於二零二三年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還、已授權或以其他方式創設但未發行的債務證券、定期貸款、銀行透支、其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、租購承諾、債券、質押、抵押、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足

董事經審慎查詢後認為，經考慮租賃協議的影響、本集團可用的財務資源(包括但不限於本集團營運產生的現金流量)、可用現金及現金等價物以及本集團目前可用的銀行融資額度後，在並無不可預見之情況下，本集團將具備足夠營運資金可滿足本通函日期起計未來至少十二個月之需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的規定取得相關函件。

4. 重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起直至(包括)最後實際可行日期並無出現重大不利變動。

5. 最新刊發的經審核賬目日期後的收購事項

除根據租賃協議擬進行的交易外，自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製完成日期)起，本集團概無任何成員公司收購或同意收購或擬收購業務或其溢利或資產或可能對本集團核數師報告或下一次刊發的賬目中的數字作出重大貢獻的公司的股本權益。

6. 本集團的財務及貿易前景

二零二二年中國經濟面臨著需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力，實際消費對經濟增長的貢獻率明顯減弱；工業經濟增速回落至低於疫情前的水準，服務業受疫情擾動復蘇受阻。年內，中國經濟經受了新冠疫情、烏克蘭危機等多重內外因素的較強衝擊，但在有效統籌疫情防控和經濟社會發展、多項穩定宏觀經濟大盤的政策陸續推出。從拉動經濟增長的動力來看，一是主要受疫情影響，實際消費對經濟增長的貢獻率明顯減弱，社會消費品零售總額增速波動加劇，居民基礎性消費佔比和網上零售額佔比提升。二是房地產投資下降幅度持續擴大，製造業投資在出口增長較快和政策扶持下具有一定韌性，與基建投資共同拉動了固定資產投資的增長。三是淨出口對經濟增長的拉動作用較強，但隨著全球經濟增速趨緩和出口份額回落，外貿進出口同比增速已由正轉負。從生產端看，二零二二年中國工業經濟增速已回落至低於疫情之前的水準；服務業受疫情擾動，並由於結構分化明顯，導致復蘇受阻。

疫情持續，導致傳統百貨業者面臨前所未有的壓力，零售巨頭在大部分城市連續關店。於不利的營商環境下，本集團取得了良好的經營業績。零售行業普遍面臨疫情影響，本集團面對各種負面因素，在調整轉型中取得一般的經營業績。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得收入約為人民幣3億3,530萬元，同比下降約22.8%；直接銷售之毛利率約為人民幣1,480萬元，同比增加約4.0%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1億790萬元，同比增加約7.8%，主要

由於年內對虧損零售店之減值準備。收入下降的主要因為疫情期間大眾消費意欲普遍下降所致。銷售貨品、專賣銷售所得佣金、分租店鋪物業的租金收入、分租購物中心的租金收入、來自金融服務之財務收入及投資物業租金收入均錄得下跌。

展望未來，本集團預期二零二三年零售業仍將面臨增速放緩、營運成本高、利潤收窄的壓力，行業整合併購加劇，市場集中度將進一步提高。未來的零售業態中，實體店、網店將高度融合，零售企業通過客戶資源、商品資源和行銷策略的分享，打造兼具網路舒適型和網路便利的購物體驗。另外，多業態發展成區域企業主流，中國零售市場內通過整合企業資源提高市場集中度來提升企業行銷競爭實力和水準，並進一步強化競爭優勢。

儘管宏觀狀況對該行業產生重大影響，但隨著線上電子商務資訊科技的快速發展及COVID-19預防措施所導致的購物習慣轉變，考慮到COVID-19預防措施的放寬以及中國市場的復甦，董事對本集團營運的未來發展充滿信心，將繼續努力實現本集團成為中國零售業主要營運商之一的戰略。本集團將緊貼中國零售趨勢，繼續創新並擴展收入來源，以及通過併購等其他方式提升營運業績，以提升其競爭優勢。本集團亦將繼續尋求新商機及提升本公司價值。

商業物業未經審核損益表

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司須於本通函內載入必須由申報會計師審閱有關該等資產的可識別淨收入流的前三個財政年度損益表，以確保妥為編製該等資料並從基礎賬簿及記錄中獲取該等資料。於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度（「有關期間」），本集團尚未取得零售物業及獨立物業，且零售物業及獨立物業並無產生收益。因此，董事會認為零售物業及獨立物業不構成上市規則第14.69(4)(b)(i)條項下具有可識別淨收入來源或資產估值的會產生收益的資產，且無披露有關期間零售物業及獨立物業的損益表。

本公司董事編製的有關期間擬收購商業物業應佔可識別淨收入來源的未經審核損益表（「未經審核損益表」）載列如下：

商業物業

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	846	807	820
已售存貨成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	846	807	820
其他經營收入	10	200	114
銷售及分銷成本	(858)	(946)	(794)
財務成本	<u>(81)</u>	<u>(28)</u>	<u>(47)</u>
除所得稅開支前(虧損)/溢利	<u><u>(83)</u></u>	<u><u>33</u></u>	<u><u>93</u></u>

根據上市規則第14.69(4)(b)(i)條，本公司董事已委聘本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港相關服務準則》第4400號（修訂本）「協定程序之委聘」就上述未經審核損益表之編製進行若干協定程序。執行該等程序僅為協助本公司董事評估未經審核損益表所示金額是否已妥為編製並源自基礎賬簿及記錄，以符合上市規則第14.69(4)(b)(i)條的要求，且其未必適用於其他目的。協定程序及事實結果摘要如下：

程序	發現
1 獲取本公司管理層編製的未經審核損益表，檢查其計算是否準確。	申報會計師獲取本公司管理層編製的未經審核損益表，並認為其計算準確。
2 就所獲取之未經審核損益表而言，將未經審核損益表所示金額與有關期間本集團基礎賬簿及記錄中的相關金額進行比較。	就未經審核損益表而言，申報會計師將未經審核損益表所示金額與本集團有關期間基礎賬簿及記錄的相關金額進行比較，發現兩者一致。

申報會計師已履行與本公司相委聘函所載之上述協定程序，並向本公司董事報告根據所履行的協定程序之事實結果。本公司董事認為，未經審核損益表已根據基礎賬簿及記錄妥為編製及產生。申報會計師進行的協定程序委聘並非核證委聘，因此申報會計師並無就未經審核損益表發表意見或核證結論。

(A) 本集團未經審核備考財務資料**(1) 本集團未經審核備考財務資料簡介**

以下為本集團用作說明的未經審核備考財務資料，包括未經審核備考綜合資產負債表及未經審核備考綜合全面收益表（「未經審核備考財務資料」），乃由本公司董事根據上市規則第4.29條，並基於下文載列的附註編製，以說明本集團完成與關連租賃協議有關的非常重大收購及關連交易（「交易」）訂後的影響，猶如其已於二零二二年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表中進行，及猶如其已於二零二二年一月一日之未經審核備考綜合全面收益表中進行。

未經審核備考財務資料乃基於下列因素而編製：

- (a) 載於本集團日期為二零二三年三月二十九日之已刊發年度報告中本集團於二零二二年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表；
- (b) 載於本集團日期為二零二三年三月二十九日之已刊發年度報告中截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合全面收益表；
- (c) 與交易有關的未經審核的備考調整，(i)直接歸因於交易，與未來事件或決定無關；及(ii)獲事實支持。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明，並基於若干假設、估計、不確定因素及目前所得資料編製。

因此，未經審核備考財務資料無意描述假設交易已於二零二二年十二月三十一日或二零二二年一月一日完成，本集團的實際資產及負債以及財務業績，亦無意預測本集團的財務狀況及財務業績。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年度報告所載之本集團過往財務資料以及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

本未經審核備考資產財務資料之編製僅供說明，且基於其假設性質，未必真實反映倘交易於二零二二年十二月三十一日或二零二二年一月一日（如適用）或任何未來日期完成，本集團的財務狀況及財務業績。

(2) 本集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於		備考調整		本集團於
	二零二二年				二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
的資產及負債	的資產及負債	的資產及負債	的資產及負債	的未經審核備考	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	綜合資產負債表
	(附註1)	(附註2a)	(附註2b)	(附註3)	人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	150,870	-	-	-	150,870
使用權資產	296,092	121,430	1,922	-	419,444
投資物業	258,600	-	-	-	258,600
無形資產	6,463	-	-	-	6,463
已付按金、預付款項及 其他應收款項	15,920	-	-	2,776	18,696
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-
	<u>727,945</u>	<u>121,430</u>	<u>1,922</u>	<u>2,776</u>	<u>854,073</u>

	本集團於				本集團於
	二零二二年				二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
的資產及負債	的資產及負債	備考調整	的未經審核備考	的未經審核備考	
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	
(附註1)	(附註2a)	(附註2b)	(附註3)	綜合資產負債表	
				人民幣千元	
流動資產					
存貨及消耗品	12,460	-	-	-	12,460
應收貿易賬款及應收貸款	53,267	-	-	-	53,267
已付按金、預付款項及 其他應收款項	34,517	-	-	-	34,517
可收回稅項	66	-	-	-	66
受限制銀行存款	2,000	-	-	-	2,000
現金及現金等價物	66,171	-	-	(3,645)	62,526
	<u>168,481</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,645)</u>	<u>164,836</u>
流動負債					
應付貿易賬款	54,029	-	-	-	54,029
合約負債	19,794	-	-	-	19,794
已收按金、其他應付款項及 應計費用	90,896	348	164	-	91,408
應付一名董事款項	59	-	-	-	59
租賃負債	60,360	1,729	506	-	62,595
借款	5,712	-	-	-	5,712
稅項撥備	9,214	-	-	-	9,214
	<u>240,064</u>	<u>2,077</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>242,811</u>
流動負債淨值	<u>(71,583)</u>	<u>(2,077)</u>	<u>(670)</u>	<u>(3,645)</u>	<u>(77,975)</u>

	本集團於				本集團於
	二零二二年				二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	備考調整	十二月三十一日	的未經審核備考
的資產及負債	的資產及負債	人民幣千元	人民幣千元	綜合資產負債表	綜合資產負債表
	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
	(附註1)	(附註2a)	(附註2b)	(附註3)	
總資產減流動負債	656,362	119,353	1,252	(869)	776,098
非流動負債					
租賃負債	357,288	118,487	1,249	-	477,024
借款	151,464	-	-	-	151,464
遞延稅項負債	16,201	-	-	-	16,201
	524,953	118,487	1,249	-	644,689
資產淨值	131,409	866	3	(869)	131,409

(3) 本集團未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 的綜合全面收益表				本集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度的未經 審核備考綜合 全面收益表
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註4)	備考調整 人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元
收益	335,272	-	-	-	335,272
已售存貨成本	(168,004)	-	-	-	(168,004)
	167,268	-	-	-	167,268
其他經營收入	51,832	-	-	74	51,906
投資物業公平價值減少	(15,600)	-	-	-	(15,600)
銷售及分銷成本	(231,177)	(13,564)	-	-	(244,741)
行政開支	(40,127)	-	-	-	(40,127)
其他經營開支	(2,266)	-	-	-	(2,266)
應收貸款之減值虧損	(881)	-	-	-	(881)
融資成本	(39,438)	-	(15,416)	-	(54,854)
除所得稅前虧損	(110,389)	(13,564)	(15,416)	74	(139,295)
所得稅抵免	2,492	-	-	-	2,492
本公司擁有人應佔年內虧損及 全面收益總額	<u>(107,897)</u>	<u>(13,564)</u>	<u>(15,416)</u>	<u>74</u>	<u>(136,803)</u>

本集團未經審核備考財務資料附註：

1. 有關金額乃摘錄自本集團日期為二零二三年三月二十九日已刊發年度報告所載列本集團於二零二二年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合全面收益表(「**綜合財務報表**」)。
2. 未經審核備考財務資料乃根據與本集團於其綜合財務報表採納的格式及會計政策一致的方式編製，故未經審核備考財務資料與本集團採用的會計基準大致相符。就編製未經審核備考財務資料而言，交易的影響，包括長期租賃協議、獨立租賃協議和商業租賃協議的生效，以及該等租賃協議的租賃期開始，假設均於二零二二年十二月三十一日發生。附註2中的以下調整反映了根據香港財務報告準則第16號租賃(「**香港財務報告準則第16號**」)，在長期租賃協議和獨立租賃協議生效後增加新租賃，以及在商業租賃協議生效後對現有租賃安排的租賃進行修改，猶如該等協議已經生效並且各自的租賃期已於二零二二年十二月三十一日開始。

(a) 增加新租賃

有關調整指確認租賃負債約人民幣120,216,000元，包括流動部分約人民幣1,729,000元及非流動部分約人民幣118,487,000元，其中人民幣53,103,000元及人民幣68,113,000元為獨立租賃協議及長期租賃協議分別在未經審核備考綜合資產負債表中。租賃負債按租賃付款的現值計量，即根據獨立租賃協議及長期租賃協議於租賃開始日期未支付的固定付款總額。租賃付款分別使用獨立租賃協議和長期租賃協議的承租人增量借款利率14.36%和14.54%進行貼現。就編製未經審核備考財務資料而言，承租人的增量借款利率乃根據董事對個別承租人借入獲得類似價值資產所需資金所需支付的利率的估計而釐定對截至二零二二年十二月三十一日存在的具有類似條款、擔保和條件的類似經濟環境中的使用權資產進行調整。

有關調整亦指在未經審核備考綜合資產負債表中，獨立租賃協議及長期租賃協議分別按成本確認使用權資產約人民幣52,772,000元及人民幣68,658,000元。使用權資產包括(i)獨立租賃協議及長期租賃協議的租賃負債的初始計量金額分別約人民幣52,103,000元及人民幣68,113,000元、(ii)本集團就獨立租賃協議及長期租賃協議分別產生的初始直接成本約人民幣178,000元及人民幣170,000元及(iii)獨立租賃協議及長期租賃協議的預付租賃款項分別約為人民幣491,000元及人民幣375,000元，即可退還租金按金的名義金額與其在開始日期的公平值之間的差額。

(b) 租賃修改

商業租賃協議生效導致租賃修改，因為現有租賃的租賃期發生變動。

有關調整指租賃負債經重新計量，導致在未經審核備考綜合資產負債表中確認額外租賃負債約人民幣1,755,000元，包括流動部分約人民幣506,000元及非流動部分約人民幣1,249,000元。租賃負債按租賃付款額的現值計量，租賃付款額指根據商業租賃協議於租賃開始日期尚未支付的固定付款總額。租賃付款額使用承租人在租賃修改生效日修訂後的增量借款利率13.95%進行貼現。就編製未經審核備考財務資料而言，承租人的增量借款利率乃根據董事對個別承租人借入獲得類似價值資產所需資金所需支付的利率的估計而釐定對截至二零二二年十二月三十一日存在的具有類似條款、擔保和條件的類似經濟環境中的使用權資產。

有關調整亦指在未經審核的備考綜合資產負債表中按成本確認使用權資產約人民幣1,922,000元。使用權資產包括(i)租賃負債的初始計量金額約人民幣1,755,000元、(ii)本集團產生的初始直接成本約人民幣164,000元及(iii)預付的租賃付款額約人民幣3,000元，即可退還租金按金的名義金額與其在開始日期的公平值之間的差額。

香港財務報告準則第16號對交易的備考影響已獲編製，僅作說明，而由於其假設性質，未必真實反映倘交易於實際完成日期完成對本集團造成的影響。

3. 有關調整指本集團根據商業租賃協議、獨立租賃協議和長期租賃協議的條款支付的可退還租金按金約人民幣3,645,000元，並根據香港財務報告準則第9號按公平值初始確認為約人民幣2,776,000元。如附註2(a)及附註2(b)所述，可退還租金按金的面值與其在開始日期的公平值之間的差額已於使用權資產中確認。
4. 有關調整指確認使用權資產的折舊費用，猶如交易於二零二二年一月一日根據使用權資產於二零二二年一月一日的初步計量完成。使用權資產在商業租賃協議、獨立租賃協議和長期租賃協議的36個月、119個月和180個月的租賃期內分別以直線法計提折舊。預期該項調整將對本集團構成持續影響。
5. 有關調整指確認租賃負債產生的利息開支，猶如交易於二零二二年一月一日完成。租賃負債按在租賃開始日未支付的租賃付款額的現值確認及計量。在租賃期開始日後，本集團通過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)減少賬面金額以反映已支付的租賃付款。就商業租賃協議、獨立租賃協議和長期租賃協議而言，假設交易於二零二二年一月一日完成時確認的租賃負債加權平均承租人增量借款利率分別為9.06%、9.36%及9.57%。就編製未經審核備考財務資料而言，承租人的增量借款利率乃根據董事對個別承租人借入獲得類似價值資產所需資金所需支付的利率的估計而釐定對截至二零二二年一月一日存在的具有類似條款、擔保和條件的類似經濟環境中的使用權資產。預期該項調整將對本集團構成持續影響。
6. 有關調整指確認可退還租金按金產生的利息收入，猶如交易於二零二二年一月一日完成。租金按金最初根據香港財務報告準則第9號按公平值確認，並在初步確認後採用實際利率法按攤銷成本計量，導致在租賃期內確認利息收入，即租賃開始時的公平值與租賃期結束時應收的名義金額之間的差額。預期該項調整將對本集團構成持續影響。
7. 除上文所述者外，概無作出其他調整以反映任何交易業績或本集團於二零二二年十二月三十一日後訂立的其他交易。

(B) 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料編製之獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告**致佳華百貨控股有限公司列位董事**

吾等已完成核證委聘，就佳華百貨控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表、 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合全面收益表及相關附註，其載於 貴公司日期為二零二三年六月二十七日內容有關與關連租賃協議有關的非常重大收購及關連交易訂(「交易」)的通函(「通函」)附錄三第III-1至III-7頁。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第III-1至III-7頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明交易分別對 貴集團截至二零二二年十二月三十一日的資產及負債(猶如交易已於二零二二年十二月三十一日進行)，以及 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務表現(猶如交易已分別於二零二二年一月一日進行)的影響。作為此過程的部分，有關 貴集團財務狀況及財務表現的資料已由 貴公司董事從 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中摘錄，核數師報告已就該報表刊發。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所採用會計師公會所頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於過往由吾等發出與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的任何報告，除於報告發出當日對該等報告收件人負有責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」執行委聘工作。該準則規定申報會計師計劃及執行有關程序，以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次委聘而言，吾等概不負責更新或重新出具就於編製未經審核備考財務資料時

所用之任何歷史財務資料而發表的任何報告或意見，且於本次委聘過程中，吾等亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對實體之未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明用途而選定的較早日期發生。因此，吾等概不保證於二零二二年十二月三十一日或二零二二年一月一日進行的交易的實際結果與所呈列者相同。

報告未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製的合理審核委聘工作涉及多項程序，旨在評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則有否提供合理基準以呈列事件或交易直接造成的重大影響，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料反映未經調整財務資料是否已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對實體的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況之了解。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二三年六月二十七日

本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各自的管理層討論及分析，分別摘自本集團相關的年報。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣4億2,810萬元，同比（「同比」）下跌約33.7%；銷售貨品毛利額約為人民幣4,270萬元，同比下跌約45.7%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1億9,450萬元，同比上升約271.5%。年末9家零售門店及兩個購物中心。年內關閉了三家零售門店，分別為沙井，三聯及西鄉店。淨虧損增加，主要由於中國自二零二零年一月起爆發新冠疫情，購物中心營運仍處於初步階段及行業環境競爭激烈，因年內關閉三家零售門店而產生額外租金押金充公及裝修撤銷支出，及非財務資產減值。年內主要為節流工作，以保留實力迎接未來的挑戰。商品銷售減少人民幣1億8,290萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣4,580萬元，店舖物業分租收入增加約人民幣630萬元，投資物業的租金收入減少約人民幣200萬元，購物中心物業租金收入增加約人民幣810萬元，及來自金融服務之利息收入減少約人民幣90萬元。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。

回顧二零二零年度，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

(1) 超市及專櫃銷售額倒退，銷售毛利額有所影響

廣東及廣西市政府及商家三月起發出折扣消費券，對零售超市及百貨有正面幫助。但受持續疫情影響令市民消費變得謹慎使銷售有所倒退，集團實施一系列補救措施。在陳列鋪排方面，計劃增高貨架增強視覺感，增加日常雜項類品項以提高銷售。另外，為加大新鮮類貨品吸引顧客的作用，通過市場調研將引進部分民生類熟食、麵點等專案達到聚客作用。於商品管理方面，深入商品本質，做好精細化管理。繼續加大行銷活動以及海報、將受歡迎商品的銷售目標設定、訂

貨、陳列、宣傳、過程跟進和結果審核，並推行加強各店季節性、主題性促銷活動。鼓勵專櫃／廠商周促銷，利用專櫃資源為超市部分創造銷售，解決人手短缺難題。擴張線上銷售，推廣自家及外借的線上銷售平台。毛利額薄弱主要原因是銷售下降。提升銷售，尋找市場上高毛利商品引進重點促銷，通過增加廠家活動，利用廠家贈品促銷，計劃促銷活動以帶動薄利多銷來獲取毛利，及做好商品管理，加快商品周轉，並同時降低臨期商品、破損商品機率，及減少削價。

(2) 改善購物中心裝潢陳設，分店引進餐飲娛樂商戶

本集團一直轉變其業務模式，將商品銷售的重點從傳統超市轉移到分租業務。因此，購物中心加強美化陳設以強化網紅潮流屬性，融入休閒遊樂教育設施，突顯親子體驗與年輕活力。利用臨時空舖進行活動宣傳、引進多經資源。衛生間、洗手台新增香薰瓶、裝飾植物，提升商場格調。新進慮引入「專業服務室」，提供免費諮詢服務。年內，購物中心實行四類改革。營運標準化加強體系建設，啟動制度編訂，積極團隊建設，及增加培訓及市調工作。指標管理，跟進並協助租金收繳，強化現金流，提升多經形象，增加其他收入。緊貼空舖招商、進場、裝修跟進，減低營運損失。銷售品質提升，開展顧客滿意度調查，制定改善方案。加強品質巡檢及監督，強調品質商店。

(3) 關閉門店以減低營運風險，升級主力店以增加店舖吸引力

年內，西鄉店因租賃協議到期，加上週邊經營環境急速轉差，集團決定不再續約，以減輕營運負擔。另外，三聯店及沙井店因受失去地理優勢及週邊環境因素，業績轉差，經與業主商討情況及獲得豁免終止賠償後，亦決定提前終止兩店之租賃協議。

集團繼續對分店作升級調整，以迎合新零售趨勢。於食品部將貨架進行了高度調整，整體的陳列更協調、美觀，同時更加的方便顧客挑選貨品。於日常用品部調整貨架陳列，擴大暢銷分類婦女用品。於生鮮部，每週末對重點單品以免扣除或降扣除的折扣形式將價格降到最低，使水

果類有競爭優勢。生肉檔與蔬菜在疫情比較嚴重的時候為生活必須品相對銷售較好。總括來說，食品、日常用品增加單品數，重置自助收銀台位置，引進名氣日用雜項專櫃，及增加食品貨架及單品數以改善賣場面貌。

(4) 銷售及行政管理下手，實行開源節流措施

對於開源方面，門店、營運部重視提升銷售、多項經營、客流、行銷、及線上線下(O2O)工作；豐富線上品牌和品種；另市場部拓展團購、發展會員群組，促進購物卡的銷售工作。重視資訊化、智慧化資源。實行員工自然流失，減少人員投入，降低人力成本；做好空櫃舖和新項目招商，提高面積利用率和使用面積效益，充分利用物理空間以提高效益，及提前妥善解決預警品牌工作。

對於節流方面，減少一切不必要的開支；提倡移動辦公、無紙化辦公、資訊化辦公；嚴格把控一切費用支出審核；刪減冗餘的組織結構、人事架構，公平及有效考核制度，完善超市領導和營運部人員每月績效考核評估報表；提升工作效率和執行力。嚴格自律，遵循職業操守，提升執行力和責任心。

(5) 積極發展線上銷售，擴闊顧客群

目前百佳華O2O業務，分為私域和公域兩個方面，私域流量指百佳華小程序(「小程序」)商城，公域方面打通美團、餓了麼、京東這三個主流O2O電商平台。從2月開始，線上銷售額呈上升趨勢。美團、京東到家、餓了麼三大O2O平台已經對接上線完畢，接下來會將投入到線上精細化系統化運營，以提升銷售和顧客體驗。直播活動，由於目前沒有專門的直播團隊，而顧客直播購物消費習慣也未養成，暫未作大規模投入。稍後會進行拼團活動嘗試，增加顧客依賴度，提升銷售。集團嘗試參考其他新電商開創者，以娛樂社交的元素融入電商運營中，通過「社交+電商」的模式，讓更多的使用者帶著樂趣分享實惠，嘗試全新的共用式購物體驗。啟用小程序購物中心模組，將所有商戶上線到小程序，增加整體銷售氛圍，帶動集團和商戶的銷售。

(6) 新冠疫情大流行的影響及集團之應對策略

由於疫情影響，民眾居家隔離，儘量減少不必要外出，加上對於購物中心、商場等密閉空間的傳染風險的擔憂，零售業客源受到的影響最大。超市的客源主要來自於民眾對於日常生活必需品的採購需求，但個人採購物資頻次減少，同時採購需求受到線上購物的分流，超市客源受到相當影響。一方面要做到合理管理好食品庫存，保證供應鏈，注意超市的食品安全和日常消毒工作，做好抗疫工作，發展線上到家業務，與第三方平台機構合作構建線上下單及配送體系，滿足民眾網上購買生鮮生活必需品的需求。對線上商城的客源影響最小。

二零二零年全年收入下跌33.7%。其中超市及專櫃收入分別下跌42.3%及58.4%，購物中心收入上升15.3%。對於超市，雖然客源受到影響，但預計未來收入持平甚至增長。主要原因是民眾餐飲及日常生活用品需求仍然旺盛，雖然個人採購物資頻次減少，但是採購的單次數量增加，而且開展線上下單送貨到家服務，因此對超市實體零售企業的收入影響並不非常大。

針對企業銷售下降的影響因素。零售行業企業銷售受影響的最主要原因為物流運輸、銷售人員無法全部到崗、營業場所關閉和客戶需求下降。物流運輸對於超市和百貨影響較大部分品類備貨不足、物流配送困難和線上訂單配送人力不足是主要挑戰。短期而言，行業庫存共用，通過跨行業合作可以協助其他行業消耗部分庫存，緩解採購問題。長期而言，只有保證和強化供應鏈佈局規劃，在貨源保障、物流時效、通過數位化轉型等方面全面提升上中下游綜合能力。

集團在未來12個月內無資金缺口風險。集團資金壓力主要來自於人工成本支出、租金支出及支付供應商款項。改善現金流的計畫，與現有銀行商議討論貸款條款以及利率優惠政策。為維持零售業生存環境，地方政府均已發佈相關金融政策或措施。集團積極與金融機構溝通，取得監管機構發布的政策優惠，爭取信貸支持。集團採取減員降薪等降低成本費用的措施來緩解壓力，符合勞動法等相關法律法規要求，降低風險。資金緊張的情況下可獲得新增融資，包括短期貸款，以解決疫情下短期流動性問題。

集團管理營運資金，包括制定現金流預測及監控機制，提前評估潛在現金短缺的影響。營運資本管理，及早與上下游合作企業充分溝通協商。另外，集團一方面與下游爭取縮短應收賬款收款時間，儘量降低應收款項規模，及與上游爭取更長時間的付款賬期。積極管理庫存水準，消化庫存或幫助減少庫存數量，以緩解流動性風險，避免過高庫存帶來的資金壓力。處置非核心資產以改善現金流緊張的現狀。識別企業當中表現不佳的業務和／或非核心資產，通過出售這些業務或資產，降低於疫情特殊期間的潛在虧損，同時回籠資金，利用公司資源集中力量維持公司主營業務。

集團與業主取得緊密聯繫，協商停業，協商停業期間的租金減免或緩繳；集團及早與供應商溝通，解決問題及困難，爭取延長付款週期；集團與合作金融機構充分溝通維持良好關係爭取信貸支持。集團通過適當下調貸款利率、增加信用貸款和中長期貸款等方式，爭取相關融資優惠條件降低還本付息相關現金流壓力。集團關注政府機構出台的相關政策，如稅費減免或延期、社保返還或延期繳納等優惠政策。對於集團員工，建立員工保障機制，穩住軍心。在合法情況下放假降薪，和員工溝通共度難關。

財務回顧

收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的收入約人民幣4億2,810萬元，較二零一九年同期約人民幣6億4,530萬元減少約33.7%。收入減少主要由於銷售貨品下跌約人民幣1億8,290萬元，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣4,580萬元，投資物業租金收入下跌約人民幣200萬元及來自金融服務之利息收入下跌約人民幣90萬元。不過，分租店舖物業的租金收入增加約人民幣630萬元及分租商場物業租金收入增加約人民幣810萬元而抵銷整體下降。

銷售貨品由二零一九年同期約人民幣4億3,280萬元減少42.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣2億4,990萬元，主要由於新冠疫情爆發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，期內集團關閉了三家零售店舖以應對疫情。另外，集團調整直接銷售商品面積以增加消閒體驗購物形式。截至二零二零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58.4%，而二零一九年同期則為67.0%。

專賣銷售所得佣金由二零一九年同期人民幣7,850萬元下跌58.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣3,270萬元，主要由於新冠疫情爆發及關閉了三家零售店舖所致。截至二零二零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7.6%，而二零一九年同期則為12.2%。

分租店舖物業的租金收入由二零一九年同期人民幣6,460萬元增加9.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣7,090萬元，主要由於部份店舖租戶簽訂了新租約及增加租賃面積所致。分租店舖物業的租金收入佔截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為16.6%，而二零一九年同期則為10.0%。

分租商場物業的租金收入截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣6,100萬元，比二零一九年同期人民幣5,290萬元增加15.3%。主要由於(i)深圳觀瀾購物中心已於二零一九年第四季投入營運，及(ii)深圳阪田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二零二零年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為14.2%，而二零一九年同期則為8.2%。

投資物業租金收入由二零一九年同期人民幣950萬元減少20.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣750萬元，主要由於兩租戶提前解約而該面積仍待租出所致。投資物業租金收入佔截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為1.8%，而二零一九年同期則為1.5%。

來自金融服務之利息收入由二零一九年同期人民幣690萬元減少12.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣600萬元，主要由於主要客戶之業務受疫情減少所致。來自金融服務之利息收入佔截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為1.4%，而二零一九年同期則為1.1%。

存貨採購及變動

截至二零二零年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動金額人民幣2億720萬元，較二零

一九九九年同期人民幣3億5,420萬元減少41.5%，主要由於銷售貨品下跌所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動佔銷售貨品百分比為82.9%，而二零一九年同期佔81.8%。

其他經營收入

其他經營收入由二零一九年同期人民幣6,570萬元增加11.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣7,320萬元，主要由於增加政府補助收入，終止租賃協議之淨得益，及部份店舖因疫情租金寬免所致。但銀行利息收入及行政及管理費收入分別下跌約人民幣290萬元及約人民幣1,010萬元抵銷大部份升幅。

員工成本

員工成本由二零一九年同期人民幣1億700萬元減少24.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣8,040萬元，主要由於年內集團關閉了三家零售店舖及精簡人手所致。

租賃使用權折舊

租賃使用權折舊由二零一九年同期人民幣9,550萬元減少6.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度人民幣8,930萬元，主要由於年內集團關閉了三家零售店舖所致。

物業、廠房及設備折舊

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊由二零一九年同期人民幣4,570萬元增加5.5%至人民幣4,820萬元。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。

應收貸款之減值虧損

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虧損約人民幣210萬元來自融資業務之預期信貸虧損。

其他經營開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度的其他經營開支人民幣1億3,160萬元，較二零一九

年同期人民幣550萬元增加約人民幣1億2,610萬元，主要由於年內三家關閉店租賃押金充公及裝修撤銷支出分別約人民幣60萬元及約人民幣3,620萬元，及非財務資產減值約人民幣8,990萬元所致。

財務成本

截至二零二零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約人民幣4,590萬元，較二零一九年同期約人民幣5,180萬元減少約人民幣590萬元，主要由於年內集團關閉了三家零售店舖所致。年內，源於銀行借貸之財務成本約人民幣90萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一九年同期約人民幣260萬元減少63.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣90萬元，主要由於除所得稅前經營溢利減少所致。截至二零二零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，截至二零二零年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣1億9,450萬元，較二零一九年同期虧損約人民幣5,230萬元有所增加。

資本架構、流動資金、財務資源及資本負債水平

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約人民幣7,660萬元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣1億1,770萬元），而受限制銀行存款約人民幣200萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣無）。於二零二零年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣6,690萬元（二零一九年十二月三十一日：人民幣無）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣7,170萬元，而於二零一九年十二月三十一日之金額則約人民幣7,290萬元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的負債比率約為1.55（二零一九年十二月三十一日：1.06）。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）。

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，且本集團在截至二零二零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。

僱員及薪酬政策

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於中國內地及香港平均擁有721名全職僱員。本集團持續招聘高質素人才，並為僱員提供持續教育及培訓，以幫助彼等不斷提升技能及知識，並持續培養團隊精神。年內，員工成本總額約為人民幣8,040萬元。具競爭力的薪酬組合乃根據個人職責、資歷、經驗及表現而制定。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

資本開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備的資本開支約為人民幣8,010萬元(二零一九年：約人民幣1億3,030萬元)。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，賬面值為約人民幣2億6,680萬元(二零一九年：人民幣無)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。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣860萬元(二零一九年：約人民幣1,930萬元)。

股息政策

根據該股息政策，股息的宣派、支付和金額將根據香港法例第622章《公司條例》及本公司章程細則由董事會酌情決定，並取決於本集團當年及近期財務業績、現金流狀況、資金需求及支出計劃、派付股息的相關法律法規限制及董事會可能認為適當的任何其他因素。

董事會在釐定某個年度或中期的任何股息金額之時，會考慮(其中包括)歸屬於本公司擁有人應佔綜合利潤、期間已分派的股息以及可分派的保留利潤。

董事會將定期檢討該股息政策，不保證會在任何既定期間派發任何特定金額的股息，抑或不派發股息。董事會並不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資、重大投資、收購及出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。董事將繼續觀察行業，並定期檢討其業務計劃，以採取符合本集團及股東最佳利益的必要措施。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣4億3,420萬元，同比上升約1.4%；銷售貨品毛利額約為人民幣1,420萬元，同比下跌約66.7%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1億10萬元，同比下跌48.5%。年末7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以來中國的新型冠狀病毒疫情持續，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，店舖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，購物中心分租租金收入增加約

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，對周邊鄰裡社群作促銷資訊推送，提升顧客關注度。在商品結構方面，重點優化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、品質的鄰裡商業空間。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。本公司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，阪田店進行品類升級，迎合周邊住戶之高檔生活要求。年內，在經營模式方面，積極實行新鮮檔鋪轉自營經營，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。深圳阪田百佳華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，成為阪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，深圳觀瀾百佳華領匯廣場成功引進超市、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一星巴克、烤魚界先鋒一探魚、湖南民俗美食一大弗蘭，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。重視外表及享受的年代，領域廣場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，增加百貨及購物中心之市場份額

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，集團決定不再續約，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。

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，分租購物中心租金收入上升約人民幣1,960萬元，及投資物業租金收入上升約人民幣150萬元。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，及來自金融服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8,060萬元，比二零二零年同期約人民幣6,100萬元增加32.1%。主要由於深圳阪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1.4%，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60萬元。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720萬元。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620萬元及人民幣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。

使用權資產折舊

使用權資產折舊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，主要由於去年減值虧損影響所致。

物業、廠房及設備折舊

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備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。

應收貸款之減值撥回／(減值虧損)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，應收貸款之減值減值虧損撥回約人民幣210萬元指年內來自融資業務之應收貸款預期信貸虧損。截至二零二零年十二月三十一日止年度，應收貸款之減值虧損約人民幣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人民幣890萬元，較二零二零年同期人民幣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、廠房及設備減值虧損及使用權資產減值虧損分別約人民幣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款項撤銷人民幣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而產生的租賃負債財務成本，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，主要由於年內現有租賃賬齡及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380萬元乃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。

資本架構、流動資金、財務資源及資本負債水平

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。

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金融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。

僱員及薪酬政策

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於中國內地及香港平均擁有660名全職僱員。本集團持續招聘高質素人才，並為僱員提供持續教育及培訓，以幫助彼等不斷提升技能及知識，並持續培養團隊精神。年內，員工成本總額約為人民幣7,590萬元。具競爭力的薪酬組合乃根據個人職責、資歷、經驗及表現而制定。

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。

資本開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團物業、廠房及設備的資本開支約人民幣5,030萬元(二零二零年：約人民幣8,010萬元)。

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2億5,730萬元(二零二零年：人民幣2億6,680萬元)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。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之資本承擔約為人民幣610萬元(二零二零年：約人民幣860萬元)。

股息政策

根據該股息政策，股息的宣派、支付和金額將根據香港法例第622章《公司條例》及本公司章程由董事會酌情決定，並取決於本集團當年及近期財務業績、現金流狀況、資金需求及支出計劃、派付股息的相關法律法規限制及董事會可能認為適當的任何其他因素。董事會在釐定某個年度或中期的任何股息金額之時，會考慮(其中包括)歸屬於本公司權益持有人應佔綜合利潤、期間已分派的股息以及可分派的保留利潤。董事會將定期檢討該股息政策，不保證會在任何既定期間派發任何特定金額的股息，抑或不派發股息。

董事會將定期檢討該股息政策，不保證會在任何既定期間派發任何特定金額的股息，抑或不派發股息。董事會並不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。董事將繼續觀察行業，並定期檢討其業務計劃，以採取符合本集團及股東最佳利益的必要措施。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團總收入約為人民幣3億3,530萬元，同比下降約22.8%；銷售貨品毛利額約為人民幣1,480萬元，同比上升約4.0%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣1億790萬元，同比上升約7.8%。期末7家零售門店及兩個購物中心。收入減少，主要由於新冠疫情持續影響整體經濟環境氣氛，門店調整升級局部影響營運，及去年關閉了兩家門店等因素。期內主要為升級轉營保持營運能力以增加收入，及精簡人手及保留重要員工，以保持實力迎接未來的挑戰。商品銷售減少約人民幣6,800萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣390萬元，分租店舖物業的租金收入減少約人民幣1,840萬元，分租購物中心的租金收入減少約人民幣800萬元，投資物業收入減少約人民幣2萬元及來自金融服務之利息收入減少約人民幣60萬元。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。

回顧二零二二年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

(1) 購物中心營運不斷進步，獲得行業聯會頒發殊榮

集團目前營運兩個大型購物中心，坐落於深圳市中高檔新型住宅區，以迎合新零售時代。百佳華領匯廣場位於深圳市龍崗區阪田街道，是粵港澳大灣區科技產業與城市融合發展示範基地。相繼獲評「廣東省智慧製造示範基地」及「深圳市首批創新創業基地」。百佳華領域廣場位於深圳市觀瀾街道，作為深圳、寶安區發展迴圈經濟的試點示範街道。觀瀾經濟保持了良好的發展態勢，迴圈經濟、原創版畫、觀瀾湖高爾夫球場、永豐源國瓷成為觀瀾四大亮點。該區現有富士康等多家大型企業。購物中心業績不斷進步，營運模式亦已作整合梳理。預計下半年開業的深圳百佳華沙井購物中心亦已作積極籌備，增加市場佔有率。深圳百佳華沙井領創廣場憑藉不斷優化品牌組合及設計內容，於期內榮膺「中購聯2021年待開業購物中心星秀大獎」，為未來開業打下了強心針。

(2) 打造行銷吸引標籤，提升到店銷售客流

為增加賣場之吸引力，期內集團與授權方簽訂授權展合作協定，於旗下購物中心及商場舉辦線上線下授權策展活動。核桃小鴨(Walnut Duck)來自英國的潮流智慧財產權，憑藉其「英國鴨」的屬性和朝氣蓬勃的形象吸引了大批年輕人的關注。核桃小鴨是福爾摩斯的熱衷粉絲，勇敢、行動派、博學是核桃小鴨獨特個性的標籤。「盡我所能，做我自己」是它的座右銘。集團憑藉這授權展，以趣味熱浪夏日為主題，結合核桃小鴨智慧財產權延伸一系列萌趣打卡點及美工陳列：巨型氣模鴨鴨、十層鴨鴨蛋糕塔、露營鴨鴨、泳池鴨鴨、水果鴨鴨、甜筒鴨鴨、及草裙鴨鴨等。合作期間由本年六月至八月，利用暑期檔期，吸引家庭客群及年輕時尚群到店互動打卡，配合各分店及購物中心之促銷活動，直播間，積分兌換活動，及購物儲分換禮物等。活動期間，客流及銷售額有所提升，新會員數目亦有所增加，及媒體曝光率提高。

(3) 加強企業文化，推動團結及關愛精神

集團支持建立良好工作團隊，發展員工個人之潛能及培養對企業之歸屬感。除每年舉行之活動，包括運動會，生日慶祝派對，及旅遊活動外，期內舉辦員工競技比賽，於分店設立臨時競技舞臺，給員工參加特定之比賽專案，在工餘提供一點輕鬆時間，並增強員工之自信心及展現他

們的表演才能。另外，集團對社區表達關愛及責任。期內，深圳城市受疫情解封，策劃社區專場活動，向疫情醫護人員、外賣快遞員、環衛工作人員及志願者致贈禮物包，作為一點心意。另針對疫情緊張而實行禁足，期內與供應商合作，聯動周邊社區，於街道開展社區便民生活服務，設立臨時售賣攤檔，精選「高顏值」、「高品質」、「高性能」商品，讓居民足不出門亦可體驗實惠方便的購物服務。

(4) 舉辦一系列行銷活動，刺激顧客消費

年內集團積極舉辦營銷活動，並實行異業合作，以提供多元購物氛圍。順應潮流，集團開始舉行直播銷售，由直播構建的虛擬購物場景，將曾經在市場的叫賣聲帶到了現場互動的直播間裡。在直播帶貨的過程中，主播扮演線下服裝店的銷售員、導購員、美容顧問。推行垂直直播，加強主題性及互動性，增加吸引力。增加對會員專項活動，以保持一班穩定的顧客群。現場小手作攤位、顧客滿意度調查，及客戶關係管理系統優化。公眾號推文、推出線上小遊戲及互動話題，以迎合不同層面的顧客。另製作短視頻、在抖音號及視頻號作廣播招徠，以生動手法吸引關注，結合品牌活動作直播宣傳。於宣傳物料方面，集團生產了多項視覺識別設計及管理，視覺平面設計及延展以新穎及輕鬆手法，加入歡樂及色彩卡通及文字，放入節日店面宣傳圖、公眾號長圖、直播相關畫面及會員活動宣傳設計。另外，對線下包裝物料、環保購物袋，及員工制服等亦作時尚設計。對賣場裝飾、貨架、購物禮券，及宣傳貨品枱的設計亦引入節日、品類，及季節性的主題。

(5) 加強執行分店安全管理，減少安全隱患

年內，集團對分店消防系統、電工網路及配套、運營設備(包括人貨電梯、空調系統、排煙管等)進行徹底檢查及維修工作，並對全體員工提供安全知識培訓及演練，增強防災意識。另每月召開定期安全例會，解決門店安全隱患事項，並作設施全面檢查，確保運行正常，以免影響日常營運。對冷卻塔及風櫃進行零件更換，令場地正常運作不受影響外，更節省電力消耗及費用。

對門店進行裝修現場不定時進行檢查，防止施工人員在過程中違規作業。繼承前年開始之加強內控工作，本公司對各分店、配送中心、購物中心及集團總部之所有固定資產作定期盤點，確保賬目對應及合理報廢，並更新系統資料及保存相關準確記錄。另加強管理職能流程，設立有效崗位定編機制，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。各店亦進行防恐防汛災害演練及培訓，保障員工、顧客及集團財產之安全。

財務回顧

收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的收入約人民幣3億3,530萬元，較二零二一年同期約人民幣4億3,420萬元下跌22.8%。收入減少主要由於銷售貨品下降約人民幣6,800萬元，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣390萬元，分租店舖物業的租金收入下跌約人民幣1,840萬元，分租購物中心租金收入下降約人民幣800萬元、投資物業的租金收入減少約人民幣2萬元，及來自金融服務之利息收入下跌約人民幣60萬元。

銷售貨品由二零二一年同期約人民幣2億5,080萬元減少約27.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1億8,280萬元，主要由於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。而且，於二零二一年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。截至二零二二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54.5%，而二零二一年同期則為57.7%。

專賣銷售所得佣金由二零二一年同期人民幣2,700萬元下跌14.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣2,310萬元，主要由於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。而且，於二零二一年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。截至二零二二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6.9%，而二零二一年同期則為6.2%。

分租店舖物業的租金收入由二零二一年同期人民幣6,090萬元減少30.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣4,250萬元，主要由於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。而且，去年集團關閉了佛山鹽步及廣西桃源兩家零售店舖，令本年銷售收入減少。分租店舖物業的租金收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為12.7%，而二零二一年同期則為14.0%。

分租購物中心的租金收入截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣7,260萬元，比二零二一年同期人民幣8,060萬元減少9.9%。主要由於疫情持續所致。分租購物中心租金的收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為21.7%，而二零二一年同期則為18.7%。

投資物業租金收入由二零二一年同期人民幣910萬元微跌0.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣908萬元，主要由於疫情持續而提供免租期給長期租賃客戶所致。投資物業租金收入佔截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為2.7%，而二零二一年同期則為2.1%。

來自金融服務之利息收入由二零二一年同期人民幣580萬元減少10.3%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣520萬元，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二零二二年十二月三十一日止年度本集團總收入的百分比為1.5%，而二零二一年同期則為1.3%。

存貨採購及變動

截至二零二二年十二月三十一日止年度，存貨採購及變動金額人民幣1億6,800萬元，較二零二一年同期人民幣2億3,660萬元減少約29.0%，主要由於銷售貨品下降所致。截至二零二二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91.9%，而二零二一年同期佔94.3%。

其他經營收入

其他經營收入由二零二一年同期人民幣4,720萬元增加9.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣5,180萬元。銀行利息收入由於全年銀行存款降低而減少約人民幣50萬元。政府補助收入由於地區政府刺激措施而增加約人民幣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560萬元。及由於疫情持續部分店舖因疫情租金寬免增加約人民幣1,000萬元。

員工成本

員工成本由二零二一年同期人民幣7,590萬元減少8.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣6,930萬元，主要由於二零二一年集團關閉了兩家零售店舖及本年精簡人手所致。

使用權資產折舊

使用權資產折舊由二零二一年同期人民幣6,960萬元減少16.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度人民幣5,840萬元，主要由於二零二一年集團關閉了兩家零售店舖所致。

物業、廠房及設備折舊

截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備折舊由二零二一年同期人民幣5,930萬元微升1.3%至人民幣6,010萬元。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(減值虧損)/減值虧損撥回

截至二零二二年十二月三十一日止年度，應收貸款減值虧損約人民幣90萬元指年內來自金融服務業務之應收貸款預期信貸虧損。截至二零二一年十二月三十一日止年度，應收貸款減值減值虧損撥回約人民幣210萬元。

其他經營開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度的其他經營開支人民幣230萬元，較二零二一年同期人民幣890萬元減少約人民幣660萬元，主要由於二零二一年同期產生其他應收款項撇銷人民幣380萬元。

財務成本

截至二零二二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，由二零二一年同期約人民幣3,730萬元減少約人民幣410萬元，至本年約人民幣3,320萬元，主要由於年內租賃負債賬齡所致。

銀行借款產生的財務成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣470萬元增加至二零二二年同期的約人民幣620萬元，增加約人民幣150萬元。由於本年銀行貸款增加所致。

所得稅抵免

截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約人民幣250萬元，由於年內投資物業之公平值減少所致。二零二一年同期產生所得稅抵免約人民幣10萬元。截至二零二二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，截至二零二二年十二月三十一日止年度股東應佔虧損約人民幣1億790萬元，較二零二一年同期虧損約人民幣1億10萬元有所增加。

資本架構、流動資金、財務資源及資本負債水平

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約人民幣6,620萬元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣2,610萬元），而受限制銀行存款約人民幣200萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣200萬元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團借款總額包括銀行貸款約人民幣1億5,720萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣9,340萬元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約人民幣7,160萬元，而於二零二一年十二月三十一日之金額則約人民幣1億200萬元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的負債比率約為3.86（二零二一年十二月三十一日：2.25）。基礎計算以淨債務除以總資本。債務淨額的計算方法是借款總額（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）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有由一家銀行向本公司一間附屬公司授出總計約人民幣180,000,000元（二零二一年：人民幣180,000,000元）之銀行融資及提取約人民幣170,000,000元（二零二一年：人民幣97,513,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團未動用的銀行融資為約人民幣10,000,000元（二零二一年：人民幣82,487,000元）。於二零二二年十二月三十一日之後及直至最後實際可行日期，本集團並無進一步提取銀行融資。於二零二二年十二月三十一日，銀行融資由本集團約人民幣242,700,000元（二零二一年：人民幣257,300,000元）的若干部分投資物業作抵押及約人民幣28,000元（二零二一年：人民幣67,000元）的貿易應收款項作抵押，並由百佳華集團提供擔保（二零二一年：百佳華集團）。銀行貸款的利息為浮動，按全國銀行間同業拆借中心發佈的五年期貸款最優

惠利率加0.25%年利率計息。於二零二二年十二月三十一日，實際利率為4.59%（二零二一年：4.90%）。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團並無違反銀行融資的任何契約。銀行貸款按浮動利率安排，使本集團面臨現金流利率風險。

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金融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，且本集團在截至二零二二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。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團有618名全職僱員（截至二零二一年十二月三十一日止年度：660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。於二零二二年十二月三十一日，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（截至二零二一年十二月三十一日止年度：無）。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有已訂約但未撥備之資本承擔：約人民幣204萬元（二零二一年：約人民幣601萬元）。

股息政策

根據該股息政策，股息的宣派、支付和金額將根據香港法例第622章《公司條例》及本公司章程由董事會酌情決定，並取決於本集團當年及近期財務業績、現金流狀況、資金需求及支出計劃、派付股息的相關法律法規限制及董事會可能認為適當的任何其他因素。

董事會在釐定某個年度或中期的任何股息金額之時，會考慮(其中包括)歸屬於本公司權益持有人應佔綜合利潤、期間已分派的股息以及可分派的保留利潤。

董事會將定期檢討該股息政策，不保證會在任何既定期間派發任何特定金額的股息，抑或不派發股息。董事會並不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息。

重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資、重大投資、收購及出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。董事將繼續觀察行業，並定期檢討其業務計劃，以採取符合本集團及股東最佳利益的必要措施。

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960萬元(二零二一年：約人民幣5,030萬元)。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為約人民幣2億4,270萬元(二零二一年：人民幣2億5,730萬元)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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二一年：無)。

以下是管理層根據本通函附錄二所載商業物業的財務資料就截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二二年六月三十日止六個月(統稱「報告期間」)的商業物業進行的討論及分析。

該商業物業位於中國廣東省深圳市新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層，總面積為2,693.69平方米。自二零零九年以來，本集團一直向關連業主出租商業物業，以將該等空間轉租予本集團的租戶。

財務回顧

於報告期間，商業物業的收入主要來自轉租物業及收取租金收入，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，分別為人民幣846,000元、人民幣807,000元及人民幣820,000元。商業物業的銷售與分銷成本主要包括租賃開支及其他維修費用，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度，分別為人民幣858,000元、人民幣946,000元及人民幣794,000元。

考慮到商業物業轉租產生的收益及相關的直接成本，截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的商業物業扣除所得稅開支後(虧損)/溢利分別為人民幣(83,000)元、人民幣33,000元及人民幣93,000元。

以下為自獨立物業估值師滙來評估及顧問有限公司接獲之估值報告全文，當中內容有關其就擬出租予本集團的物業權益於二零二三年三月三十一日的市場租金所發表的意見，乃為載入本通函而編製。

**Valor Appraisal & Advisory Limited**

Unit C, 4/F, China Insurance Building,
48 Cameron Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon,
Hong Kong
Tel: +852 3468 8488 Fax: +852 3971 0998

滙來評估及顧問有限公司

香港九龍尖沙咀金馬倫道48號
中國保險大廈4樓C室
電話: +852 3468 8488 傳真: +852 3971 0998

敬啟者：

指示

根據閣下的指示，吾等就已租賃／將租賃予佳華百貨控股有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的該等中華人民共和國（「中國」）物業（「物業」）的市場租金提供吾等的意見，吾等確認吾等已就物業進行檢查，作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關進一步資料，以為閣下提供吾等對物業於二零二三年三月三十一日的市場租金之意見。

本函件為吾等估值報告之一部份，解釋估值之基準及方法，闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等之估值乃按市場租金基準進行。市場租金定義為「經適當市場營銷後，自願出租人及自願承租人各自於知情、審慎及不受脅迫之情況下，在公平交易中按適當租賃條款於估值日期租賃房地產權益之估計金額」。

估值方法

對該物業的市場租金進行估值時，吾等已採納市場比較法，該方法被普遍認為是評估大部分形式的房地產租金的最可接受方法。當中涉及分析類似物業的近期市場租金證據，以與接受評估的該物業進行比較。各可資比較物業按其單位租金進行分析；可資比較物業的各項屬性其後與該物業進行比較，如有差異，則調整單位租金以得出該物業的適當單位租金。

估值考慮因素

對該物業的市場租金進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12號；皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》；及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售該物業而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排得益，以影響該物業之價值及市場租金。

進行估值時，吾等已假設，除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已獲批准可在指定年期以象徵式土地使用年費出讓，亦已悉數繳付任何應付溢價。吾等亦已假設物業擁有人有權就物業執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之報告並無計及估值之該物業之任何未支付或額外土地溢價、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值及市場租金之繁重產權負擔、限制及支銷。

業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關該物業之多份業權文件及其他文件的文本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實該物業之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負

擔或任何租賃修訂。然而，吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問廣東品方律師事務所提供的，關於深圳市佳華房地產開發有限公司及深圳市沙井沙一股份合作公司(統稱「該等業主」)對位於中國的物業的所有權有效性之資料。

所有由 貴公司提供的法律文件僅供參考。本估值報告概不對該等物業權益的法定業權承擔任何責任。

限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地計量以核實物業佔地面積及建築面積，並已假設交予吾等之文件文本上所示之面積均屬準確無誤。

該物業的實地視察由王曠宏先生(BA房地產)於二零二三年三月二十二日進行，彼於房地產(包括位於中國的工業物業)方面擁有9年經驗。

吾等在很大程度上依賴 貴公司及該等業主提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與識別該物業相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴公司及該等業主向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司及該等業主告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本估值報告收件人之客戶及僅為編製本估值報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本估值報告僅用於本文所指定之目的，閣下或第三方將本估值報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意，不得於 閣下編製及/或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或估值報告之全部或部份內容。

匯率

除另有指明外，本估值報告所載之所有貨幣均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉「物業詳情及估值意見」。

此 致

香港九龍
尖沙咀廣東道5號
海洋中心7樓715室
佳華百貨控股有限公司
董事會 台照

為及代表
匯來評估及顧問有限公司

董事
李殷霽
MRICS CFA CPA (Aust.)

日期：二零二三年六月二十七日

李殷霽先生為英國皇家特許測量師學會專業會員、特許金融分析師及澳洲特許會計師公會會員。
彼於香港特別行政區及中國內地擁有逾10年的物業估值估值經驗。

估值概要

物業	於二零二三年 三月三十一日 現況下的市場租金 人民幣
1 中國廣東省深圳市寶安區新橋街道沙企社區蠓鄉路99號佳華領創廣場-102、102-111、114、202-210、301-308、404-409、503-505、507-509單位	每月人民幣 1,469,000元
2 中國廣東省深圳市寶安區新橋街道沙企社區蠓鄉路99號佳華領創廣場-101、101、112-113、201、211-213、309-311、401-403、410-412、501-502、509a、510單位	每月人民幣 791,000元
3 中華人民共和國廣東省深圳市寶安區新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣(宗地號：A010-0384)1棟商場01層購物中心	每月人民幣 65,000元

物業詳情及估值意見

將由 貴集團於中國出租予業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年
			十二月三十一日 現況下的 市價租金
中華人民共和國廣東省深圳市寶安區新橋街道金99號佳華領創廣場-102, 102-111, 114, 202-210, 301-308, 404-409, 503-505, 507-509	<p>該物業包括位於二零二二年竣工的綜合開發項目B1-6層商業部分的41個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為34,945.39平方米。</p> <p>該物業位於寶安區新橋街道沙企社區蠓鄉路。附近的發展項目主要是不同年代的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	<p>每月人民幣1,469,000元</p> <p>(人民幣一百四十六萬九千元)</p>

附註：

- (1) 根據於二零二二年十月二十七日註冊的41份不動產權證，總建築面積約34,945.39平方米的物業的土地使用權及房屋所有權乃授予深圳市佳華房地產開發有限公司，年期至二零六零年二月三日屆滿，作商業用途。下文載列區域細分。

單位	總建築面積(平方米) (概約)
-102	628.42
102	511.48
103	942.90
104	636.20
105	459.42
106	2,067.39
107	22.11
108	314.18
109	593.14
110	566.24
111	1,056.55
114	4,953.22
202	585.96
203	929.21
204	481.64
205	279.19
206	722.12
207	38.54
208	365.65
209	1,393.40
210	1491.54
301	468.97
302	624.12
303	967.22
304	463.69
305	668.58
306	847.57
307	1,485.95
308	1,220.77
404	498.75
405	875.17
406	1,613.93
407	578.15
408	718.76
409	401.70
503	864.14
504	497.74
505	2,032.87
507	157.90
508	360.29
509	560.62
總計：	<u>34,945.39</u>

(2) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 深圳市佳華房地產開發有限公司合法擁有該物業並有權出租該物業；及
- (ii) 該物業已抵押予深圳農村商業銀行沙井分行，該分行已向深圳市佳華房地產開發有限公司出具出租該物業的同意書。

(3) 租金估值乃假設該物業自二零二三年五月一日起出租15年，租賃詳情如下：

業主：	深圳市佳華房地產開發有限公司
租戶：	深圳市百佳華商業管理有限公司
租期：	15年(二零二三年五月一日至二零三八年四月三十日)
免租期：	首18個月
第一年的月租：	人民幣1,223,088.65元，含增值稅

(4) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分可與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。於達致主要假設時，考慮對標的物業與可資比較物業之間於多個方面(包括但不限於樓層、樓齡、大小及位置)的差異進行適當調整及分析。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。

物業詳情及估值意見

將由 貴集團於中國出租予業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年
			十二月三十一日 現況下的 市價租金
中華人民共和國廣東省深圳市寶安區新橋街道沙企社區蠓鄉路99號佳華領創廣場-101, 101, 112-113, 201, 211-213, 309-311, 401-403, 410-412, 501-502, 509a, 510	<p>該物業包括位於二零二二年竣工的綜合開發項目B1-5層商業部分的21個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約為18,730.09平方米。</p> <p>該物業位於寶安區新橋街道沙企社區蠓鄉路。附近的發展項目主要是不同年代的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業處於閒置狀態。	<p>每月人民幣791,000元</p> <p>(人民幣七十九萬一千元)</p>

附註：

- (1) 根據於二零二二年十月二十七日註冊的21份不動產權證，總建築面積約18,730.09平方米的物業的土地使用權及房屋所有權乃授予深圳市沙井沙一股份合作公司，年期至二零六零年二月三日屆滿，作商業用途。下文載列區域細分。

單位	總建築面積(平方米) (概約)
-101	341.69
101	376.57
112	2,860.41
113	627.47
201	309.89
211	2,513.17
212	215.53
213	618.27
309	2,098.59
310	214.53
311	1,182.52
401	590.78
402	806.69
403	851.16
410	462.98
411	485.57
412	797.44
501	2,077.57
502	581.67
509a	231.79
510	485.80
總計：	<u><u>18,730.09</u></u>

- (2) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 深圳市沙井沙一股份合作公司合法擁有該物業並有權出租該物業；及
- (ii) 該物業並無任何按揭。

- (3) 租金估值乃假設該物業自二零二四年四月一日起出租9年11個月，租賃詳情如下：

業主： 深圳市沙井沙一股份合作公司
 租戶： 深圳圳市百佳華商業管理有限公司
 租期： 9年11個月(二零二四年四月一日至二零三四年二月二十八日)
 第一年的月租： 人民幣786,663.78元，含增值稅

- (4) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分可與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。於達致主要假設時，考慮對標的物業與可資比較物業之間於多個方面(包括但不限於樓層、樓齡、大小及位置)的差異進行適當調整及分析。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。

物業詳情及估值意見

將由 貴集團於中國出租予業主自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年
			三月三十一日 現況下的 市價租金
中華人民共和國廣東省深圳市寶安區新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣(宗地號：A010-0384)1棟商場01層	<p>該物業包括位於二零零八年竣工的商業／住宅開發項目的商業平台一層的購物中心。</p> <p>該物業的總建築面積約為2,693.69平方米。</p> <p>該物業位於寶安區新安街道大寶路。附近的發展項目主要是不同年代的住宅和商業發展項目。</p>	於估值日，該物業出租給本集團作商業用途，租期於二零二三年五月三十一日屆滿，月租金為人民幣59,261.18元，含增值稅。	<p>每月人民幣65,000元</p> <p>(人民幣六萬五千元)</p>

附註：

- (1) 根據於二零零九年六月九日註冊的深房地字第5000376649號不動產權證，總建築面積約2,693.69平方米的物業的土地使用權及房屋所有權乃授予深圳市佳華房地產開發有限公司，年期至二零六二年二月十九日屆滿，作商業及金融用途。
- (2) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業權益出具的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 深圳市佳華房地產開發有限公司合法擁有該物業並有權出租該物業；及
 - (ii) 該物業已抵押予深圳農村商業銀行沙井分行，該分行已向深圳市佳華房地產開發有限公司出具出租該物業的同意書。

- (3) 租金估值乃假設該物業自二零二三年六月一日起出租3年，租賃詳情如下：

業主：	深圳市佳華房地產開發有限公司
租戶：	深圳市百佳華百貨有限公司
租期：	3年(二零二三年六月一日至二零二六年五月三十一日)
第一年的月租：	人民幣62,224,23元，含增值稅

- (4) 吾等已採用市場比較法選擇相關可資比較租金。吾等已參考部分可與標的物業及附近發展項目可資比較的租金。於達致主要假設時，考慮對標的物業與可資比較物業之間於多個方面(包括但不限於樓層、樓齡、大小及位置)的差異進行適當調整及分析。調整的一般依據為倘標的物業優於可資比較物業，則向上調整。相反，倘標的物業遜於可資比較物業或不如可資比較物業理想，則向下調整。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料。各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函所作出任何聲明或本通函產生誤導。

2. 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉，或(c)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	股份數目			總計	佔已發行 股份數目的 概約百分比
		個人權益	家族權益			
莊先生	實益擁有人	467,985,000	67,500,000 (附註1)	535,485,000	51.61%	
莊小雄先生	實益擁有人	75,000,000	–	75,000,000	7.23%	

附註：

- (1) 67,500,000股股份由莊素蘭女士(「莊太」)持有。由於莊太為莊先生之配偶，故根據證券及期貨條例，莊先生被視作於莊太持有之上述股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期

貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益：

於股份及相關股份的好倉

股東姓名	權益類型	身份	個人／		總計	估已發行股份
			公司權益	家族權益		數目的 概約百分比
莊太	個人	實益擁有人	67,500,000	467,985,000 (附註1)	535,485,000	51.61%
莊小雲女士	個人	實益擁有人	75,000,000 (附註2)	-	75,000,000	7.23%
陳麗君女士	個人	實益擁有人	75,000,000 (附註3)	-	75,000,000	7.23%

附註：

- (1) 467,985,000股股份由莊先生持有。由於莊先生為莊太之配偶，故根據證券及期貨條例，莊太被視作於莊先生持有的上述股份中擁有權益。
- (2) 莊小雲女士為莊先生及莊太之女兒。
- (3) 陳麗君女士為莊先生及莊太之兒媳。

除上文披露者外，董事並不知悉任何人士於最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或本公司候選董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉之本公司(或其附屬公司)的董事或僱員。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等或彼等各自的任何緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益。

5. 重大合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團成員公司並無於緊接本通函刊發日期前兩年訂立任何重大合約(並非於一般業務過程中訂立)：

由(i)停車場管理人深圳市佳華物業管理有限責任公司(一間分別由深圳市佳華房地產開發有限公司(一間分別由莊太及佳華集團擁有18%及82%權益的公司)及佳華集團擁有95%及5%權益的公司)；與(ii)深圳市百佳華商業管理有限公司及深圳市百佳華百貨有限公司(兩間公司均為本公司的附屬公司)就使用位於佳華領域廣場二期及佳華領滙廣場二期的停車位訂立日期為二零二一年十一月十五日的停車場費用協議，為期三年，各停車場的每月最高付款額分別為人民幣150,000元及人民幣30,000元。

6. 董事於資產或合約的權益

於最後實際可行日期，董事及候任董事概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所購入或出售或租賃，或擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有或曾擁有任何直接或間接權益。

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於在本通函日期仍生效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

本公司已根據上市規則第14A章訂立以下持續關連交易：

A. 向佳華集團收取租金收入

深圳市百佳華集團有限公司(「佳華集團」)由莊先生及莊太分別擁有90%及10%。

租賃商業物業予佳華集團

根據深圳市百佳華百貨有限公司與佳華集團訂立的租賃協議，若干商業物業租予佳華集團作商業用途。

B. 向深圳市佳華房地產開發有限公司收取租金收入

深圳市佳華房地產開發有限公司(「業主」)由莊太及佳華集團(一家由莊先生及莊太分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊太為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊太於業主擁有股權，因而可在業主股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，業主為莊先生的聯繫人，並為本公司的關連人士。

租賃商業物業予業主

根據深圳市百佳華百貨有限公司與業主訂立的租賃協議，若干商業物業租予業主作商業用途。

C. 向佳華集團租賃兩項店舖物業

佳華集團由莊先生及莊太分別擁有90%及10%。本集團向佳華集團租賃兩項店舖物業，有關詳情載列如下：

- (i) 佳華集團(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就龍華店租賃店舖物業；及
- (ii) 佳華集團(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就松崗店租賃店舖物業。

D. 向業主租賃三項店舖物業

業主由莊太及佳華集團(一家由莊先生及莊太分別擁有90%及10%的公司)分別擁有18%及82%。由於莊太為莊先生的配偶，彼為莊先生的聯繫人。由於莊太於業主擁有股權，因而可在業主股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，業主為莊先生的聯繫人，亦為本公司的關聯人士。本集團向業主租賃三間店舖物業及出租一項物業，有關詳情載列如下：

- (i) 業主(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(作為租戶)就書苑雅閣店租賃店舖物業；
- (ii) 業主(作為業主)與深圳市百佳華商業管理有限公司(「百佳華商業管理」)(作為租戶)就坂田購物中心租賃店舖物業；及
- (iii) 業主(作為業主)與百佳華商業管理(作為租戶)就觀瀾購物中心租賃店舖物業。

E. 使用停車場及應付深圳市佳華物業管理有限責任公司的使用停車場費用

深圳市佳華物業管理有限責任公司(「物業管理人」)為一家於中國註冊成立的公司，由業主及佳華集團分別持有95%及5%。

本集團就使用位於佳華領域廣場二期及佳華領匯廣場二期的停車位訂立停車場費用協議，由二零二二年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止(包括首尾兩日)為期3年。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述持續關連交易的條款乃於本集團的一般及日常業務過程中，按照不遜於獨立第三方提供者的一般商業條款進行。董事(包括獨立非執行董事)確認，上述交易乃按規管有關交易之相關協議進行，並認為，此等交易的條款及條件誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體的最佳利益。

7. 董事服務合同

每名執行董事均與本公司訂有服務合同，為期三年(獨立非執行董事為兩年)，除非由董事或本公司發出不少於三個月(獨立非執行董事為兩個月)書面通知終止合同。每份服務合同進一步規定，服務合同期內以及服務終止後兩年內，執行董事不得直接或間接參與任何與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務。委任受本公司之組織章程細則下有關董事輪值退任的條文所規限。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂有任何服務合同(但不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合同)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且董事並不知悉本公司或本集團任何成員公司有任何重大尚未了結或面臨的訴訟或仲裁或索償。

9. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所 有限公司(「立信德豪」)	執業會計師
紅日	一家根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
匯來評估及顧問有限公司 (「匯來」)	專業測量師及估值師

立信德豪、紅日及匯來各自己書面同意以本通函刊載的形式及涵義轉載其日期為二零二三年六月二十七日之函件及／或報告(視乎情況而定)及引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，立信德豪、紅日及匯來各自概無持有任何股份或本集團任何成員公司股份之任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份的權利（不論可依法執行與否）。

於最後實際可行日期，立信德豪、紅日及匯來各自並無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）起已收購或出售或租用，或擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司香港主要營業地點地址為香港九龍尖沙咀廣東道5號海港城海洋中心7樓715室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為何悅利先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及特許公司治理公會會員。何先生在會計、審計及企業融資方面擁有逾二十一年經驗。何先生已於本集團服務逾十四年。
- (e) 本通函之中英文本倘有差異，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列文件的文本將於本通函日期起計14日內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.szbjh.com>)刊載：

- (a) 租賃協議；
- (b) 物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；

- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第20至21頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第22至55頁；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述各同意書；
- (f) 本通函附錄二所載商業物業的過往財務資料；及
- (g) 本通函附錄三所載本集團未經審核備考財務資料報告。



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)

茲通告佳華百貨控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年七月十三日(星期四)下午二時三十分假座中國深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑4樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認深圳市佳華房地產開發有限公司(一家於中國註冊成立之公司)(作為業主)(「**關連業主**」)與深圳市百佳華商業管理有限公司(一家於中國註冊成立之公司，為本公司之一家全資附屬公司)(作為租戶)訂立日期為二零二三年四月二十七日之長期租賃協議(「**長期租賃協議**」)，內容有關租賃關連業主擁有的位於中國廣東省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間(其註有「A」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)以及謹此批准其項下擬進行交易；
- (b) 授權本公司任何一名董事(或倘須加蓋本公司印鑑，則為任何兩名董事或任何一名董事及本公司秘書)從事並簽立(於需要時加蓋本公司印鑒)使有關長期租賃協議或其項下擬進行的所有交易生效或與之有關而言屬必要、權宜或適宜之行動、事項、契約、文件及事宜，並同意該名董事認為符合本公司及其股東整

股東特別大會通告

體利益之有關變動、修訂、豁免或事項(包括與長期租賃協議訂明之條款並無重大差別之文件或其任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

2. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認關連業主(作為業主)與深圳市百佳華百貨有限公司(一家於中國註冊成立之公司，為本公司之一家全資附屬公司)(作為租戶)訂立日期為二零二三年四月二十七日之商業租賃協議(「**商業租賃協議**」)，內容有關租賃深圳市新安街道大寶路南側佳華書苑雅閣1棟商場01層(其註有「B」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)以及謹此批准其項下擬進行交易；
- (b) 授權本公司任何一名董事(或倘須加蓋本公司印鑑，則為任何兩名董事或任何一名董事及本公司秘書)從事並簽立(於需要時加蓋本公司印鑒)使有關商業租賃協議或其項下擬進行的所有交易生效或與之有關而言屬必要、權宜或適宜之行動、事項、契約、文件及事宜，並同意該名董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂、豁免或事項(包括與商業租賃協議訂明之條款並無重大差別之文件或其任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

3. 「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認深圳市沙井沙一股份合作公司(一家於中國註冊成立之公司)(作為業主)(「**獨立業主**」)與深圳市百佳華商業管理有限公司(一家於中國註冊成立之公司，為本公司之一家全資附屬公司)(作為租戶)訂立日期為二零二三年四月二十七日之租賃協議(「**獨立租賃協議**」)，內容有關租賃中國廣東

股東特別大會通告

省深圳市寶安區新橋街道中心路西與蠓鄉路南交匯處的若干零售空間(其註有「C」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)以及謹此批准其項下擬進行交易；

- (b) 授權本公司任何一名董事(或倘須加蓋本公司印鑑，則為任何兩名董事或任何一名董事及本公司秘書)從事並簽立(於需要時加蓋本公司印鑒)使有關獨立租賃協議或其項下擬進行的所有交易生效或與之有關而言屬必要、權宜或適宜之行動、事項、契約、文件及事宜，並同意該名董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂、豁免或事項(包括與獨立租賃協議訂明之條款並無重大差別之文件或其任何條款之任何變動、修訂或豁免)。」

代表董事會
佳華百貨控股有限公司
主席
莊陸坤
謹啟

中國深圳，二零二三年六月二十七日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀
廣東道5號
海港城海洋中心
7樓715室

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一名代表或(倘彼持有兩股或以上股份)多名代表出席大會及代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。所有代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或公證人簽署證明之副本必須於股東特別大會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，方為有效，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會通告

- (2) 本公司將於二零二三年七月十二日(星期三)至二零二三年七月十三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為確定符合享有出席及於股東特別大會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二三年七月十一日(星期二)下午四時正前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。倘有關股東親身出席股東特別大會，其委任代表表格將被視作已撤銷論。
- (4) 倘屬聯名持有人，任何一名有關人士均可親身或委派代表於股東特別大會上投票，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅就有關聯名持股於本公司股東名冊上排名首位的上述人士方有權就此投票。
- (5) 倘於二零二三年七月十三日上午九時正至下午四時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告信號，於該情況下將會發出公告知會股東舉行股東特別大會的任何其他日期。