

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



佳華百貨控股有限公司
Jiahua Stores Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00602)

截至二零二四年六月三十日止六個月
中期業績

財務業績

佳華百貨控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	207,763	159,166
已售存貨成本		<u>(83,256)</u>	<u>(68,447)</u>
		124,507	90,719
其他經營收入	4	23,193	30,285
分銷成本		(130,973)	(112,008)
行政開支		(15,613)	(21,493)
融資成本	5	(25,004)	(20,393)
其他營運開支		<u>(1,079)</u>	<u>(157)</u>
除所得稅前虧損	6	(24,969)	(33,047)
所得稅開支	7	<u>(498)</u>	<u>(915)</u>
期內及本公司擁有人應佔虧損及 全面收益總額		<u><u>(25,467)</u></u>	<u><u>(33,962)</u></u>
股息	8	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
期內本公司擁有人應佔虧損之 每股虧損			
—基本及攤簿(人民幣分)	9	<u><u>(2.45)</u></u>	<u><u>(3.27)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		93,726	112,204
投資物業		246,000	246,000
租賃使用權資產		293,248	320,320
無形資產		6,232	6,306
已付按金、預付款項及其他應收款項		19,376	19,376
於一間聯營公司權益		-	-
遞延稅項資產		87,223	87,223
		<u>745,805</u>	<u>791,429</u>
流動資產			
存貨及易耗品		4,501	6,436
應收貿易賬款及貸款	10	31,039	30,514
已付按金、預付款項及其他應收款項		32,322	26,975
限制存款		2,000	2,000
現金及現金等值		37,338	40,002
可回收稅項		5	19
		<u>107,205</u>	<u>105,946</u>
流動負債			
應付貿易賬款	11	47,171	46,570
已收按金、其他應付款項及應計費用		125,481	118,541
合約負債		13,862	13,051
租賃負債		61,516	51,859
應付一名董事款項		59	59
借款		6,417	5,712
稅項撥備		8,983	9,070
		<u>263,489</u>	<u>244,862</u>
流動負債淨值		<u>(156,284)</u>	<u>(138,916)</u>
總資產減流動負債		<u>589,521</u>	<u>652,513</u>

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	395,764	429,161
借款	141,624	145,752
遞延稅項負債	90,768	90,768
	<u>628,156</u>	<u>665,681</u>
負債淨值	<u>(38,635)</u>	<u>(13,168)</u>
權益		
股本	10,125	10,125
儲備	(48,760)	(23,293)
資本虧絀	<u>(38,635)</u>	<u>(13,168)</u>

簡明中期財務報表附註

1. 集團資訊及編製基準

佳華百貨控股有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「期內」)的未經審核簡明中期綜合財務報表(「簡明中期財務報表」)乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄D2的適用披露規定編製。

除預期於二零二四年年度財務報表反映的會計政策變動外，簡明中期財務報表乃按與編製本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核財務資料(「二零二三年年度財務報表」)所採用的相同會計政策編製。該等會計政策變動的詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團及本公司當前會計期間首次生效之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本。而本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則、修訂本或詮釋。

按照香港會計準則第34號編製簡明中期財務報表時，管理層須對影響政策之應用以及期內截至目前為止之資產、負債、收入及開支之呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果與此等估計或有差異。

簡明中期財務報表未包括所有於年度財務報表內要求之所需資料及披露，應與本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核財務資料一併閱讀。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本期間內，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其業務相關，並於自二零二四年一月一日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

採納新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂對本集團之簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

3. 分部資料

就管理而言，本集團已辨識其經營分類及根據本集團有關的內部財務訊息對業務組成部分的資源分配及對該等組成部分表現的審閱編製分類資料。期內，本集團有兩個業務組成部分／經營分類，即經營及管理零售店及其他相關業務及提供金融服務(二零二三年：經營及管理零售店及其他相關業務及提供金融服務)。

分類資料中的若干比較金額已重新呈列以符合本期間呈列。

	經營及管理 零售店及 其他相關業務 人民幣千元 (未經審核)	提供 金融服務 人民幣千元 (未經審核)	合併 人民幣千元 (未經審核)
截至二零二四年六月三十日止六個月			
可呈報分類收益	207,763	-	207,763
分類業績	(22,318)	(147)	(22,465)
其他未分配企業收入			5
其他未分配企業開支			(2,509)
除所得稅前虧損			(24,969)
其他分類資料			
利息收入	(230)	-	(230)
非流動資產添置	8,967	-	8,967
無形資產攤銷	616	-	616
物業、廠房及設備折舊	27,042	-	27,042
租賃使用權資產折舊	26,733	-	26,733
租賃負債利息	21,674	-	21,674
出售物業、廠房及設備虧損	161	-	161
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零二四年六月三十日			
可呈報分類資產	732,029	831	732,860
可回收稅項			5
遞延稅項資產			87,223
其他未分配企業資產			32,922
總資產			853,010
可呈報分類負債	790,068	89	790,157
稅項撥備			8,983
遞延稅項負債			90,768
其他未分配企業負債			1,737
總負債			891,645

	經營及管理 零售店及 其他相關業務 人民幣千元 (未經審核)	提供 金融服務 人民幣千元 (未經審核)	合併 人民幣千元 (未經審核)
截至二零二三年六月三十日止六個月			
分類收益	<u>157,505</u>	<u>1,661</u>	<u>159,166</u>
可呈報分類業績	(30,888)	324	(30,564)
其他未分配企業開支			<u>(2,483)</u>
除所得稅前虧損			<u>(33,047)</u>
其他分類資料			
利息收入	(593)	(1)	(594)
非流動資產添置	5,986	–	5,986
無形資產攤銷	169	49	218
物業、廠房及設備折舊	26,917	–	26,917
租賃使用權資產折舊	29,133	–	29,133
租賃負債利息	16,916	–	16,916
出售物業、廠房及設備虧損	<u>70</u>	<u>–</u>	<u>70</u>
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
於二零二三年十二月三十一日			
可呈報分類資產	774,851	361	775,212
可回收稅項			19
遞延稅項資產			87,223
其他未分配企業資產			<u>34,921</u>
總資產			<u>897,375</u>
可呈報分類負債	808,536	100	808,636
稅項撥備			9,070
遞延稅項負債			90,768
其他未分配企業負債			<u>2,069</u>
總負債			<u>910,543</u>

本集團之註冊國家為中國。註冊國家乃指本集團視作其基地之國家，為其大部分業務及管理中心所在地。

由於本集團之收入及非流動資產主要來自單一地區(即中國)，故並無獨立呈列按地區分部劃分之分部資料分析。

關於主要客戶的資料

於截至二零二三及二零二四年六月三十日止六個月，概無單一客戶佔本集團收益10%或以上。

4. 收入及其他經營收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售貨品	89,621	80,638
專櫃銷售所得佣金	5,455	6,859
分租店舖物業的租金收入	23,531	23,886
投資物業的租金收入	4,737	4,849
分租商場物業的租金收入	84,419	41,273
來自金融服務之利息收入	—	1,661
	<u>207,763</u>	<u>159,166</u>
其他收入		
利息收入	230	594
政府補貼	44	518
行政及管理費收入	14,855	14,404
匯兌得益	210	42
其他	7,854	14,727
	<u>23,193</u>	<u>30,285</u>

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、專櫃銷售所得佣金、租金收入及提供金融服務所產生的利息之後的發票價值。

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債利息	21,674	16,915
銀行借貸利息	3,330	3,478
	<u>25,004</u>	<u>20,393</u>

6. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前虧損已扣除以下項目：		
物業、廠房及設備折舊	27,042	26,917
租賃使用權資產折舊	26,733	29,133
租賃負債利息	21,674	16,915
無形資產攤銷	616	218
出售物業、廠房及設備虧損	161	70
土地及樓宇的營運租賃租金	6,063	6,614
員工成本，包括董事酬金		
—薪金及其他福利	29,967	27,228
—退休金計劃供款	5,226	4,662
	<u>107,950</u>	<u>65,159</u>
及已計入：		
投資物業之租金收入	4,737	4,849
分租物業		
—基本租金	105,015	63,229
—或然租金*	2,935	1,930
	<u>107,950</u>	<u>65,159</u>

* 或然租金乃根據租賃協議按租戶相關銷售額的若干百分比計算。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅	498	915

本集團於期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(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

由於本集團於期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(截至二零二三年六月三十日止六個月：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，期內就其中國企業所得稅按優惠企業所得稅稅率15%(二零二三年：15%)繳納。

本集團於中國成立的其他附屬公司於期內須根據中國所得稅條例及法規按25%(二零二三年：25%)稅率繳納中國企業所得稅。

本集團應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
30日內	26,696	29,199
31至60日	948	695
61至180日	2,105	617
181至365日	1,290	2
365日以上	-	1
	31,039	30,514

本集團應收貸款的賬齡(扣除減值虧損)分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
按要求償還或一年內	-	-

11. 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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
30日內	10,966	25,605
31至60日	1,462	10,370
61至180日	13,634	3,974
181至365日	16,963	607
365日以上	4,146	6,014
	47,171	46,570

管理層討論及分析

行業概覽

二零二四年上半年，零售發展的壓力依然很大。國內有效需求仍然不足，經濟回升動能也有待鞏固。今年上半年，全國至少有131家商場超市綜合體關閉，超過二零二三年同期統計的資料的近6倍，其中不乏一些行業巨頭。不只超市，百貨店也大規模關店，資料顯示，截至二零二四年六月三十日，國內餐飲相關企業新註冊量達到130萬家，而註銷、吊銷量也達到100萬家。同期，線上線下同步出現明星企業閉店。於線上市場，一些品牌旗艦店、官方旗艦店退場，日本化妝品牌關閉其於天貓官方旗艦店、抖音和京東的旗艦店、及淘寶官方旗艦店之網店。許多成為城市及企業記憶的首店，也退出了市場。實體店面臨的困境形成，是在長期的競爭和變革中逐漸顯現，互聯網的衝擊已成現實，價格戰、同質化競爭和成本壓力的不斷加劇是造成這種現象的主要因素。雖然線下依舊有著優勢，但傳統的商業還將持續關閉。零售業經營困難，未來可能還要持續一段時間。零售龍頭全年產生虧損。批發商形象口碑還好，只是價格、人事構架和營採問題較多，轉型會員店，企業面臨著內外部問題。

直播帶貨在二零二四年迎來了發展的另一階段。曾經佔據主要流量的頭部主播，似乎都呈降溫和淡出之勢。由於轉幕後，直播達人將從直播帶貨轉移，專心做訪談類節目。今年618首場直播銷售中，幾大頭部主播，較二零二三年同期大幅下跌。頭部主播淡化，是消費者對於購物節的疲勞感增加，不再盲目跟風購買，同時對於產品品質和售後服務的要求提高，不再只關注價格優惠。此外，電商平台投入減少，國家對於直播帶貨的監管力度加強，限制不合規的行為，其他中小主播和商家崛起後產生了分流等原因，也都導致了頭部主播的影響力逐漸縮水。另一方面，越來越多的零售企業，把直播升級成為企業的基本手段，升級了直播團隊，也越來越多的企業家進入直接帶貨平台間，打造自己的知識資產。整體而言，直播已經成為商業的基本工具，直播舞台越來越體現出與自身品牌和營運力相關的正態分佈結構。

二零二四年，樂爾樂宣佈開放全國加盟，並計劃通過樂爾樂匯盟招商突破萬店；而以「不賣隔夜肉」為口號的錢大媽，一開始就採用了加盟的方式進行城市擴張。餐飲業中，海底撈開放加盟登上熱搜；佩姐老火鍋、和府撈面、天好咖啡全面開放加盟。而在加盟政策上，企業也在不斷加碼，力圖吸引更多的加盟商。繼發佈開拓北方市場計劃後，零食很忙集團公佈最新加盟政策，減免一系列加盟費用，開店一次性補貼等限時加盟優惠措施，競爭補貼與房租轉讓費補貼方案。茶飲企業的加盟政策，更是在不斷加碼。此外，補貼、返點等常見的銷售方式也被運用在了加盟商上。奈雪加盟商在時限完成簽約的，可享受單店行銷補貼。在資本市場焦點不夠的情況下，加盟似乎成了企業繼續發展，快速複製的好模式，但企業的價值觀、運營體系和供應鏈實力，是加盟體系能否穩定健康發展的關鍵。

期內，除去頻繁的促銷和價格戰，各種服務、商品等內卷也劇烈。電商領域，京東整合原即時零售品牌京東小時達、京東到家，整合成京東秒送；淘寶將「小時達」，新增為一級流量入口；而抖音在二零二三年底將小時達從抖音超市獨立出來，開設了一級入口；面對多方競爭，美團不斷加碼美團閃購，在場景和品類上不斷改造。在內容展示、貨架電商、中小商家入駐、貴賓服務等多方面，電子商貿門店都在互相滲透。茶飲領域，奶茶品牌集體再降價，狂卷10元生死線。連一向體面的星巴克，也被捲進來開始低價活動及推出了各類團購和套餐。商場超市領域，折扣店、低價促銷已經成為基本現象。內卷的背後，是市場產量過剩、企業由於缺乏信任載體及市場增量縮減的結果。在經濟下行，消費者更加理性、更加保守的情況下，企業在減量時代競爭。企業一方面要卷，另一方面探尋美好之路，像市場宣導的術語，把品質做好，把服務做好，不做促銷，為他們企業賺取合理的利潤。

期內，淘天、京東、抖音、快手等主流電商平台紛紛宣佈全面取消預售制度，直接開賣現貨。在電商大促銷早期，很多商家不敢大規模提前生產、備貨，導致商品現貨量有限，很多消費者搶購不到，而預售制則避免了這一情況，同時也給消費者提供了更多優惠；同時，預售制讓資訊流提前發生，讓物流持續發生及資金流集中發生，有助於商家減少庫存風險，物流發生堵塞風險。但預售制對於一些消費者來不好，「尾款」漲價不誠信、預售商品不保價、承諾贈品不兌現、承諾時間不發貨、「最低價」宣傳不屬實等五大問題頻頻發生，使得平台口碑和其他正常售賣商品的商家均受到影響。隨著預售制的取消，電商大促銷化繁為簡，越來越多新電商、直播電商的湧現，也讓消費者更注重消費價格和體驗。最直接的影響就是商家庫存壓力增加，平台可能會通過優化購物流程、提高物流配送效率等方式來提升使用者體驗，從而吸引更多消費者。

隨著新一輪人工智慧推動下的底層技術革命，也在為產業轉型帶來極大的變數。在商業領域，創作、設計及資料核算等方面都有非常深度的應用，在智慧巡場、數位員工助手、人貨匹配、無人倉、會員生命週期運營、自動化社群運營工具、智慧供應鏈、行銷電子畫布、智慧化工地等方面，已經有了十分成熟的產品，甚至已經開始向行業輸出。這些探索正影響著商業的未來。零售企業還是應對此保持開放，推進企業的技術革新。互聯網大廠在這方面應該貢獻最大，數字人及人工智慧應用方面的投資，都是值得關注。

二零二四年上半年，山姆，開市客和奧樂齊的形勢格局，分外引人矚目，這些外資的商品、開店、擴張及運營細節，成了許多零售媒體的流量模範。奧樂齊中國脫下了精品超市的形象，用「好品質，夠低價」持續衝擊市場，低價零售商不斷擴充「超值系列」，以超級性價比引爆網路。奧樂齊制定了一個長期計劃，鋪設足夠多的門店，並且打造當地語系化管理團隊，以便倚仗自己的採購能力。外資超市的商品力相關的文化、機制和體制，也非常需要中國零售業去借鏡。

二零二四年上半年，大量的企業新聞，包括開店、上市、整合等。(1)霸王茶姬在杭州推出首家「無聲門店」，集聚社會化手語服務力量，行動也體現著品牌的社會責任感。(2)瘋狂小楊哥開啟海外直播帶貨，首站新加坡，話題值得關注。(3)開市客大陸首家自助加油站開幕，油價低於市場價。(4)阿里首次佈局人形機器人領域，重點為晶片、感測器、軟體、人工智慧、通信、機械、材料等前沿技術綜合應用的集合。(5)永輝超市在福州等地開設永輝食堂，物美開設首個「物美大食堂」，重點為親民價格，這是「零售+餐飲」業態的新舉措。(6)華夏基金管理有限公司首創奧特萊斯封閉式基礎設施證券投資基金獲得證監會准予註冊的批覆，是首隻奧萊不動產投資信託基金獲批，作為新興融資工具，有助於房地產企業盤活存量資產。

根據國家統計總局資料，二零二四年上半年國內生產總值達約人民幣61.7萬億元，比去年同期上升約5.0%。

上半年，社會消費品零售總額約人民幣23.6萬億元，同比增長約3.7%。其中，限額以上企業消費品零售額約人民幣8.4萬億元，同比上升約2.9%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額約人民幣20.4萬億元，同比增長約3.6%；鄉村消費品零售額約人民幣3.1萬億元，同比增長約4.5%。按消費形態分，餐飲收入約人民幣2.6萬億元，上升約7.9%；商品零售約人民幣21.0萬億元，增加約3.2%。在商品零售中，限額以上企業商品零售額約人民幣8.4萬億元，增加約2.9%。上半年，全國網上零售額約人民幣7.1萬億元，同比增長約9.8%。其中，實物商品網上零售額約人民幣6.0萬億元，增長約8.8%，佔社會消費品零售總額的比重約為25.3%。在實物商品網上零售額中，吃類、穿類、用類商品分別增長17.8%、7.0%及7.8%。按零售業態分類，限額以上實體店零售中，限額以上零售業單位中便利店、專業店、超市零售額按年分別增長5.8%、4.5%及2.2%；百貨店、品牌專賣店零售額分別下降3.0%及1.8%。

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

業務回顧

集團截至二零二四年六月三十日止六個月，集團總收入約為人民幣2億780萬元，同比上升約30.5%；銷售毛利額約為人民幣640萬元，同比下跌約47.8%；經營虧損約為人民幣2,490萬元，同比下跌約24.5%；母公司權益持有人應佔虧損約為人民幣2,540萬元，同比下降約25.1%。期末9家零售門店及三個購物中心。收入增加，主要由於去年七月沙井佳漾匯購物中心開始營業。但隨著商場及購物中心周邊地方競爭加劇，普遍社會消費氣氛下降，消費模式及態度轉變，及外商撤資而關閉工廠使常住人口減少等因素，其他分店之收入有所限制。期內主要為加強購物中心的吸引力及商場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。商品銷售增加約人民幣900萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣140萬元，店鋪物業分租收入減少約人民幣40萬元，投資物業收入減少約人民幣10萬元，商場物業租金收入增加約人民幣4,320萬元，及來自金融服務之利息收入減少約人民幣170萬元。集團採取積極穩健的經營策略，對實體零售作增值服務，對其他投資項目找尋及發展潛在利潤機會，及開始計劃來年之分店網路及購物中心拓展之籌備工作。

回顧二零二四年之上半年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

(1) 加強庫存和訂貨管理，減少資金佔用問題

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

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

(2) 籌備坂田新店 探索新營運模式及優化經營策略

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

(3) 面對同業的持續競爭 調整沙井佳漾匯購物中心之應對策略

期內，集團積極營運沙井佳漾匯購物中心。佳漾匯沙井店已於二零二三年七月正式開業。項目總商業面積5萬多平方米，位於寶安區沙井片區，開業率近100%。佳漾匯以精緻時尚、家庭休閒、社交娛樂三大生活方式為核心，帶來了140+品牌，包括超20家首進沙井品牌。沙井首個杜比音效巨幕IMAX影院—中影德金影城已於二零二三年十一月開業。集數位運動及虛擬實體電玩體驗的綜合型運動潮玩館，1,000多平超大面積，帶來20多種親子玩樂項目，打造年輕家庭客群的創意潮玩聚集地。商場第六層一整樓層的天台露營美學日咖夜酒—51CAMP深圳城市營地，4,000多平方的營地用餐體驗區，將市外的露營之旅搬到繁華的市區天台。主打特色創意菜、融合菜。業態表現形式上，餐飲與兒童業態做的比較突出。其中餐飲業態引入的品牌多為全國頭部連鎖品牌。負一樓以小吃、速食為主，聚集了夸父炸串、盛香亭、天美匯雞翅包飯、雲味館、丹葉牛雜、凱樂里等品牌。四、五層則主要以正餐為主，引入了湊湊火鍋、四季椰林、哇來噠、京味張、綠茶、農耕記等品牌。在兒童業態上，除了balabala、361KIDS、以純童裝等兒童零售外，還引入了包括世紀風樂卡咖、就好潮玩、NATAKIDS、極客森、小星汽車小鎮等的兒童娛樂品牌。放在沙井新橋片區來看，佳漾匯的整體空間設計比較吸引，多場景打卡點位的設置大力提升了消費者的遊逛體驗。內部還以沙井蠔及多彩的海洋生物為設計項目，突顯在地性。據統計，二零二四年深圳將有25個商業零售體入市(商業建築面積≥2萬平方米)，其中寶安區6個。位於沙井馬安山社區的萬豐海岸城購物中心，已於二零二四年七月開業。這座20萬平方米的商業航母實現了近300家品牌，店鋪數開業率高達95%，為深圳西部中心商圈注入新競爭。集團持續關注萬豐海岸城開業後行銷動態、商戶經營情況、宣傳覆蓋範圍；與對方找尋差異化，把佳漾匯的兒童樂園、異業資源做大，做穩，搭建異業和兒童聯盟；從多方面去提升佳漾匯與消費者的緊貼度。

(4) 配合經營方面調整 持續優化人力資源系統

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

未來展望及前景

二零二四年機遇與挑戰並存，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。

本集團將積極緊隨當今零售業變革潮流，積極創新，並繼續透過合併與收購來改善營運表現及擴大收入，從而進一步加強其核心競爭力。本集團亦將繼續開發新商機，以擴充資產，提高公司之價值。

財務回顧

收入

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的收入約人民幣2億780萬元，較二零二三年同期約人民幣1億5,920萬元增加30.5%。收入上升主要由於銷售貨品增加約人民幣900萬元，及分租商場物業租金收入上升約人民幣4,320萬元。不過，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣140萬元，來自金融業務之利息收入減少約人民幣170萬元，投資物業租金收入減少約人民幣10萬元，及分租店鋪物業的租金收入減少約人民幣40萬元，而抵銷整體收入上升。

銷售貨品由二零二三年同期約人民幣8,060萬元增加約11.2%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣8,960萬元，主要由於去年七月新開沙井佳漾匯分店。不過，深圳及寶安區陸續有大型購物中心落成對部份分店業績有所影響。加上外商撤資而關閉工廠使常住人口減少。截至二零二四年六月三十日止六個月銷售貨品佔本集團總收入的百分比約為43.1%，而二零二三年同期則約為50.7%。

專賣銷售所得佣金由二零二三年同期約人民幣690萬元下跌約20.3%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣550萬元，主要由於(i)來自電商的持續競爭；及(ii)廣東地方工廠關閉及失業率增加而令普遍社會消費氣氛下降影響所致。截至二零二四年六月三十日止六個月，專賣銷售所得佣金佔本集團總收入的百分比約為2.6%，而二零二三年同期則約為4.3%。

分租店鋪物業的租金收入由二零二三年同期約人民幣2,390萬元微跌約1.7%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣2,350萬元，主要由於部份分店降低返租戶之租金以吸引到店經營所致。分租店鋪物業的租金收入佔截至二零二四年六月三十日止六個月本集團總收入的百分比約為11.3%，而二零二三年同期則約為15.0%。

投資物業租金收入由二零二三年同期約人民幣480萬元微降約2.1%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣470萬元，主要由於降低部份租戶租金所致。投資物業租金收入佔截至二零二四年六月三十日止六個月本集團總收入的百分比約為2.3%，而二零二三年同期則約為3.0%。

分租商場物業的租金收入截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣8,450萬元，比二零二三年同期約人民幣4,130萬元大幅上升約104.6%。主要由於去年七月新開沙井佳漾匯分店所致。分租商場物業租金的收入佔截至二零二四年六月三十日止六個月本集團總收入的百分比約為40.7%，而二零二三年同期則約為26.0%。

來自金融服務之利息收入由二零二三年同期約人民幣170萬元下降約100.0%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣零元，主要由於客戶終止業務所致。來自金融服務之利息收入佔截至二零二四年六月三十日止六個月本集團總收入的百分比為零，而二零二三年同期則約為1.0%。

其他經營收入

其他經營收入由二零二三年同期約人民幣3,030萬元下降約23.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣2,320萬元，主要由於其他收入減少約人民幣690萬元。

存貨採購及變動

截至二零二四年六月三十日止六個月，存貨採購及變動金額約人民幣8,320萬元，較二零二三年同期約人民幣6,840萬元增加約21.6%，主要由於銷售貨品增加及成本上漲所致。截至二零二四年六月三十日止六個月，存貨採購及變動佔銷售貨品收入百分比約為92.9%，而二零二三年同期佔約84.9%。

員工成本

員工成本由二零二三年同期約人民幣3,190萬元增加10.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣3,520萬元，主要由於去年七月新開沙井佳漾匯分店而增加人手所致。

租賃使用權攤銷

租賃使用權攤銷由二零二三年同期約人民幣2,910萬元減少約8.2%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣2,670萬元，主要由於部份員工宿舍到期及配送中心縮小面積所致。

固定資產折舊

截至二零二四年六月三十日止六個月的物業、廠房及設備折舊由二零二三年同期的約人民幣2,690萬元增加約0.4%至約人民幣2,700萬元。主要由於固定資產變動輕微所致。

經營租賃租金開支

經營租賃租金開支由二零二三年同期約人民幣660萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣610萬元。主要由於去年新增短期宿舍租賃給沙井購物中心員工作住宿所致。

其他營運開支

截至二零二四年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣110萬元，較二零二三年同期的其他營運開支約人民幣20萬元增加約人民幣90萬元，主要由於提前終止部份購物中心面積之罰款所致。

財務成本

截至二零二四年六月三十日止六個月，租賃負債利息約人民幣2,170萬元及銀行借貸利息約人民幣330萬元，較二零二三年同期的租賃負債利息約人民幣1,690萬元及銀行借貸利息約人民幣350萬元，分別增加約人民幣480萬元及減少約人民幣20萬元。租賃負債利息增加主要由於去年七月新開沙井佳漾匯分店所致；銀行借貸利息減少主要由於期內銀行貸款利率減少所致。

經營虧損

基於上述原因，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月的經營虧損約人民幣2,490萬元，而本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月之經營虧損則錄得約人民幣3,300萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二三年同期約人民幣90萬元減少約44.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣50萬元，主要由於期內附屬公司之評稅利潤減少所致。截至二零二四年六月三十日止六個月，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%。

本公司權益股東應佔虧損

基於上文所述，截至二零二四年六月三十日止六個月股東應佔虧損約人民幣2,540萬元，較二零二三年同期虧損約人民幣3,390萬元有所減少。

結算日後事項

本集團於二零二四年六月三十日後並無其他任何重大結算日後事項。

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

信貸風險指金融工具的交易對手將無法根據金融工具條款履行其責任，令本集團出現財務虧損的風險。本集團面對的最大信用風險為現金及銀行存款、應收貿易賬款及貸款、已付按金及其他應收款項之賬面值。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、信用卡付款或透過網上支付平台結算。本集團僅向擁有持續關係的企業客戶提供信貸期。視乎租金收入產生的應收貿易賬款，本集團設有界定清晰的信貸政策，包括嚴格的信貸評估及向租戶收取租賃按金。我們會定期審閱及密切監測應收款項，以減少任何相關信貸風險。我們會主動監測本集團的應收貿易賬款、已付按金及其他應收款項，以免信貸風險嚴重集中。本集團並無因具有類似特徵的任何單一對手方或任何對手方群體受到任何重大信貸風險。本集團的銀行按金存置於香港及中國的主要金融機構，管理層相信該等機構具備高品質信貸，不會出現重大信貸風險。

(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。

本集團的資金管理政策，是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

於二零二四年六月三十日，本集團有623名全職僱員(於二零二三年六月三十日：640人)。本集團僱員的薪酬乃按有關僱員的個人表現、專業資格、行內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。

上市所得款項用途

本公司於二零零七年五月八日在聯交所新發行上市股份籌集的所得款項淨額，在扣除相關的發行費用後相等於約265,000,000港元。於二零二四年六月三十日，已動用所籌得款項約231,412,000港元，尚未動用的所得款項約33,588,000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231,412,000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港元用作於中國寶安新安街道辦開設兩家新店舖；
- 約10,400,000港元用作於中國深圳羅湖區開設新店舖；
- 約15,800,000港元用作於中國深圳布吉開設新店舖；
- 約14,300,000港元用作於中國廣西南寧開設另一家新店舖；
- 約23,578,000港元用作於中國深圳沙井開設新購物中心；
- 約3,690,000港元用作於中國深圳龍崗區坂田開設新超市；
- 約8,800,000港元用作於中國深圳開設一家主題餐廳及兩家茶店；
- 約3,600,000港元分別用作中國深圳寶安區及龍崗區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」一節及以後之調整上市募集資金用途公告內所述用途。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

買賣或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於期內並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「守則」)項下守則條文。除下文所披露外，本公司於期內一直遵守守則之條文。

根據守則下之守則條文F.2.2條，董事會主席應出席本公司之股東週年大會。由於董事會主席莊陸坤先生公務繁忙，故未能出席本公司於二零二四年六月十一日舉行的股東週年大會。

進行證券交易的標準守則

董事會已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司本身有關董事進行證券交易的準則。經向全體董事作出具體詳細查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零二四年六月三十日止六個月期間一直全面遵守標準守則所載規定準則。

薪酬委員會

本公司於二零零七年四月三十日成立薪酬委員會。薪酬委員會由四名獨立非執行董事及一名執行董事組成，負責檢討及釐定董事及高級管理人員的合適薪酬政策，並不時向董事會提出推薦意見。

提名委員會

本公司於二零零七年四月三十日成立提名委員會。提名委員會由四名獨立非執行董事組成，負責釐定甄選合資格人選的標準、審閱委任董事加入董事會的提名及就任何建議變動向董事會提出推薦意見。

審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即錢錦祥先生、孫聚義先生、艾及先生及邢紫君女士。錢錦祥先生擁有上市規則第3.10(2)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。彼等亦審閱截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。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。

中期報告

二零二四年中期報告將於適當時候向股東寄發，並於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.szbjh.com)內刊登。

外聘核數師並沒有審閱或審核中期業績及中期報告。

代表董事會
佳華百貨控股有限公司
主席
莊陸坤

中國深圳，二零二四年八月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

莊陸坤、莊沛忠、莊小雄

非執行董事：

閻小民

獨立非執行董事：

錢錦祥、孫聚義、艾及、邢紫君