

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	177,580	207,763
已售存貨成本		<u>(56,555)</u>	<u>(83,256)</u>
		121,025	124,507
其他經營收入	4	36,780	23,193
分銷成本		(124,254)	(130,973)
行政開支		(17,356)	(15,613)
融資成本	5	(18,697)	(25,004)
其他營運開支		<u>(1,026)</u>	<u>(1,079)</u>
除所得稅前虧損	6	(3,528)	(24,969)
所得稅開支	7	<u>(53)</u>	<u>(498)</u>
期內及本公司擁有人應佔虧損及 全面收益總額		<u><u>(3,581)</u></u>	<u><u>(25,467)</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>(0.35)</u></u>	<u><u>(2.45)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註			
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		78,049	99,926
投資物業		226,500	226,500
租賃使用權資產		275,912	300,251
無形資產		4,432	4,047
已付按金、預付款項及其他應收款項		19,520	19,520
於一間聯營公司權益		—	—
遞延稅項資產		76,954	76,954
		<u>681,367</u>	<u>727,198</u>
流動資產			
存貨及易耗品		2,363	4,525
應收貿易賬款及貸款	10	36,514	35,808
已付按金、預付款項及其他應收款項		16,319	15,059
已抵押銀行存款		2,000	2,000
現金及現金等值		40,828	25,087
可回收稅項		209	71
		<u>98,233</u>	<u>82,550</u>
流動負債			
應付貿易賬款	11	38,682	48,283
已收按金、其他應付款項及應計費用		150,131	143,331
合約負債		11,398	10,629
租賃負債		65,204	39,761
應付一名董事款項		59	59
借款		8,532	7,827
稅項撥備		9,001	8,900
		<u>283,007</u>	<u>258,790</u>
流動負債淨值		<u>(184,774)</u>	<u>(176,240)</u>
總資產減流動負債		<u>496,593</u>	<u>550,958</u>

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	354,911	401,429
借款	133,659	137,925
遞延稅項負債	80,499	80,499
	<u>569,069</u>	<u>619,853</u>
負債淨值	<u>(72,476)</u>	<u>(68,895)</u>
權益		
股本	10,125	10,125
儲備	<u>(82,601)</u>	<u>(79,020)</u>
資本虧絀	<u>(72,476)</u>	<u>(68,895)</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」)截至二零二五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。

除預期於二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料(「二零二四年度財務報表」)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，應與本公司截至二零二四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

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，並於自二零二五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(二零二四年：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)
截至二零二五年六月三十日止六個月			
可呈報分類收益	177,580	-	177,580
分類業績	(1,190)	-	(1,190)
其他未分配企業收入			325
其他未分配企業開支			(2,663)
除所得稅前虧損			(3,528)
其他分類資料			
利息收入	(18)	-	(18)
非流動資產添置	2,568	-	2,568
無形資產攤銷	729	-	729
物業、廠房及設備折舊	23,580	-	23,580
租賃使用權資產折舊	24,339	-	24,339
租賃負債利息	15,799	-	15,799
出售物業、廠房及設備虧損	735	-	735
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零二五年六月三十日			
可呈報分類資產	672,602	161	672,763
可回收稅項			209
遞延稅項資產			76,954
其他未分配企業資產			29,674
總資產			779,600
可呈報分類負債	760,854	70	760,924
稅項撥備			9,001
遞延稅項負債			80,499
其他未分配企業負債			1,652
總負債			852,076

	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
	(經審核)	(經審核)	(經審核)

於二零二四年十二月三十一日

可呈報分類資產	700,624	342	700,966
可回收稅項			71
遞延稅項資產			76,954
其他未分配企業資產			31,757
總資產			809,748
可呈報分類負債	787,018	78	787,096
稅項撥備			8,900
遞延稅項負債			80,499
其他未分配企業負債			2,148
總負債			878,643

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

於截至二零二四及二零二五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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售貨品	67,443	89,621
專櫃銷售所得佣金	4,853	5,455
分租店舖物業的租金收入	21,151	23,531
投資物業的租金收入	4,664	4,737
分租商場物業的租金收入	79,469	84,419
	<u>177,580</u>	<u>207,763</u>
其他收入		
利息收入	18	230
政府補貼	38	44
行政及管理費收入	13,015	14,855
匯兌得益	–	210
提早終止租賃得益	13,906	–
其他	9,803	7,854
	<u>36,780</u>	<u>23,193</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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
租賃負債利息	15,799	21,674
銀行借貸利息	2,898	3,330
	<u>18,697</u>	<u>25,004</u>

6. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	23,580	27,042
租賃使用權資產折舊	24,339	26,733
租賃負債利息	15,799	21,674
無形資產攤銷	729	616
出售物業、廠房及設備虧損	735	161
土地及樓宇的營運租賃租金	3,929	6,063
員工成本，包括董事酬金		
—薪金及其他福利	27,913	29,967
—退休金計劃供款	5,640	5,226
	100,620	107,950
及已計入：		
投資物業之租金收入	4,664	4,737
分租物業		
—基本租金	93,095	105,015
—或然租金*	7,525	2,935
	100,620	107,950

* 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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅	53	498

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(截至二零二四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(截至二零二四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%(二零二四年：15%)繳納。

本公司位於深圳的附屬公司深圳市百佳華網絡科技有限公司是高新科技企業，並享有中國稅務部門批准15%優惠所得稅率。

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%(二零二四年：25%)稅率繳納中國企業所得稅。

根據於二零零七年十二月六日頒佈的中國新企業所得稅法實施條例，由二零零八年一月一日起，將對在中國成立的公司向其海外投資者宣派的股息徵收10%的預扣所得稅。於二零零八年一月一日後，從中國公司產生的溢利宣派或建議宣派的股息須繳納預扣所得稅。

8. 股息

(a) 董事會不建議派付期內中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

(b) 於期間批准及派付之過往財政年度股息：

截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

於期間內批准及派付之過往年度末期股息

每股人民幣零分(截至二零二四年六月三十日

止六個月：人民幣零分)

-	-
<u> </u>	<u> </u>

9. 每股虧損

每股基本虧損按期內本公司擁有人應佔虧損約人民幣3,581,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損約人民幣25,467,000元)及期內已發行普通股加權平均數約1,037,500,002股(截至二零二四年六月三十日止六個月：約1,037,500,002股)計算。

由於期內並無其他具攤薄潛力之普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 應收貿易賬款及貸款

除若干向企業客戶作出的大量商品銷售、應收租客的租金收入及應收金融業務的貸款賬款，本集團所有銷售均以現金進行。授予此等經營及管理零售店的客戶的信貸期一般為一至三個月。而授予金融業務之客戶的信貸期一般為按要求償還。除源自提供金融服務外，應收貿易賬款為免息。

本集團應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
30日內	31,076	34,635
31至60日	1,033	140
61至180日	1,924	490
181至365日	2,153	537
365日以上	328	6
	<u>36,514</u>	<u>35,808</u>

本集團應收貸款的賬齡(扣除減值虧損)分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
按要求償還或一年內	<u>-</u>	<u>-</u>

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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
30日內	6,108	21,790
31至60日	5,733	9,245
61至180日	15,054	9,957
181至365日	8,102	1,166
365日以上	3,685	6,125
	<u>38,682</u>	<u>48,283</u>

管理層討論及分析

行業概覽

上半年中國經濟在外部壓力持續上升、貿易磨擦風險增大的背景下，仍展現出較強的堅韌性與復蘇勢頭。進出口資料顯示，受美國對等關稅和地緣政治因素等綜合影響，中美貿易由第一季度同比增長轉為第二季度同比下降，降幅約20.8%；但中國整體出口實現正增長體現了中國外貿抗壓能力強，保持經濟穩健增長勢頭。

首先，內需回暖成為重要支柱。上半年社會消費品零售總額同比增長5.0%，其中家電、文化用品、傢俱等升級類商品實現增速，反映出居民消費結構持續優化、消費潛力釋放。尤其是在「以舊換新」等政策帶動下，耐用品消費意願回升，為擴大內需提供了支持點。同時，服務消費恢復良好，服務零售額增長，現代服務業如資訊、金融、商務服務均保持增長，在擴大消費、提供就業方面作用日益增強。同時，工業體系穩定有力，戰略性新興產業逆勢增長。3D列印設備、新能源汽車、工業機器人產量分別增長不僅穩住了出口基礎，也增強了對外技術競爭的有利條件。

即使面對二季度美國貿易磨擦壓力，中國的出口仍然保持韌性，結構不斷優化。儘管全球需求疲弱，但中國積極拓展出口管道，對一帶一路沿線國家進出口增長，顯示出多元化市場佈局已初見成效，有效對沖了部分傳統市場萎縮帶來的壓力。在貿易磨擦陰影下，中國加快與新興市場的經貿合作，強化《區域全面經濟夥伴關係》協定等區域貿易機制的實施，有助於構建開放型經濟體系。

根據國家統計局最新數據顯示，二零二五年上半年社會消費品零售總額達人民幣42,287億元，同比增長4.8%。其中商品零售額增長5.1%、餐飲收入增長4.3%，政策驅動配合節日效應顯著激活消費市場。電子商貿大促銷與文化旅遊融合進一步釋放零售潛力，以舊換新政策持續深化產業佈局，推動零售結構升級。

首先，政策驅動下的零售市場復甦，以舊換新效應持續釋放。二零二四年四季度起實施的消費品以舊換新政策，在二零二五年一月擴展至數碼產品後，顯著拉動零售增長。上半年，限額以上單位家用電器類零售額，通訊器材類，文化辦公用品類，傢俱類商品銷售有所增長。政策加上人民幣1,500億元超長期特別國債資金支持，帶動五大品類以舊換新銷售額接近去年全年水準。零售市場由此擺脫疲軟態勢，政策效應從家電、家居裝飾向數碼領域輻射，形成全鏈條消費提振。第二，電商促銷與零售增長共振，「6·18」大促銷提前啟動消費市場。電商平台在「6·18」期間創新營銷策略，將國家補貼優惠與平台促銷深度融合。京東、淘寶天貓等龍頭企業通過「國家補貼+優惠券」組合拳，啟動大促銷活動，推動實物商品網上零售額同比增長。政策與電商的協同效應加速了消費回流到線上，形成實體與虛擬場景聯動的新零售格局。第三，消費升級與結構優化，餐飲旅遊聯動促進零售多元化發展。餐飲業在假期經濟帶動下呈現強勁復甦，收入增速創新高。家庭聚餐需求增長抵銷了商務消費收縮的影響，文旅融合則成為新增長點。「五一」「端午」期間，國內旅遊人次同比增長快，文體活動帶動區域餐飲與景區消費激增。入境遊政策紅利同樣顯著，免簽範圍擴大後，「五一」假期適用免簽入境的外國人增長超70%，銀聯交易數據顯示境外來華支付金額同比上升，為零售市場注入國際活力。文體消費與零售的深度融合，為區域產業佈局提供了新範式—以特色智慧財產權吸引人流，聯動餐飲、住宿、購物形成閉環生態。二零二五年零售業呈現政策紅利深化釋放、電商與實體加速融合、文旅消費跨界啟動的三大特徵。

隨著消費者需求的多元化和體驗升級，購物中心正朝著更加注重場景化、沉浸式體驗的方向發展。傳統百貨商場由於商品同質性強、場景單一，客流量逐漸被購物中心分流。近年來，購物中心行業經歷了從起步到成熟的發展階段，注重消費者購物體驗，多元化開發理念成為主流。部分百貨商場開始向購物中心轉型，以適應新的消費趨勢。

二零二五年，中國購物中心行業在消費升級與數位化轉型的雙重驅動下，已形成覆蓋全國的「體驗經濟」網路。全國購物中心數量突破6,000個，總建築面積超5億平方米，行業市場規模達人民幣4,500億元。政策推動下，三四線城市新增專案佔比達45%，單體項目體量較小(平均5萬-8萬平方米)，需依賴社區化運營提升客流緊貼性。消費需求與行為變革，體驗式消費崛起：Z世代(18-35歲)消費者佔比達65%，偏好社交化場景與「商業+文化」融合模式。二零二五年體驗類業態佔比超40%，其中藝術主題餐廳、沉浸式劇本殺、視覺實景體驗館等新興業態增速達30%以上。健康經濟爆發，運動康復中心、銀髮社交空間等業態成為新增長點，預計二零二五年健康經濟相關業態佔比將達15%，年增速超25%。購物中心存在四項核心趨勢：體驗化、數位化、社區化、綠色化。體驗化：從「購物場所」到「生活方式中心」。二零二五年超60%的購物中心將引入主題街區或聯名智慧財產權。以主題街區通過古風建築、非物質文化遺產展示吸引本地客流。數位化：從「流量運營」到「資料驅動」做到全管道融合。精準行銷，以應用程式通過用戶畫像實現精準推送。社區化：從「城市地標」到「最後一公里」，服務半徑收縮：社區型購物中心服務半徑從3公里縮短至1.5公里，聚焦「最後一公里」消費需求。綠色元素在商場中的巧妙融入，不僅美化了購物環境，更讓商場與品牌煥發出新的生機與活力。這種綠色理念，正改變著消費習慣，推動著商場向更加節能、環保、可持續的方向發展。中國提出了「雙碳目標」—在二零三零年前實現「碳達峰」，二零六零年前實現「碳中和」。購物中心的綠色植物裝飾佔比迅速增加。

根據國家統計總局資料，二零二五年上半年國內生產總值達約人民幣66.1萬億元，比去年同期上升約5.3%。

上半年，社會消費品零售總額約人民幣24.5萬億元，同比增長約5.0%。其中，限額以上企業消費品零售額約人民幣9.9萬億元，同比上升約6.1%。按經營單位所在地分，城鎮消費品零售額約人民幣21.3萬億元，同比增長約5.0%；鄉村消費品零售額約人民幣3.2萬億元，同比增長約4.9%。按消費形態分，餐飲收入約人民幣2.7萬億元，上升約4.3%；商品零售約人民幣21.8萬億元，增加約5.1%。在商品零售中，限額以上企業商品零售額約人民幣9.1萬億元，增加約6.3%。上半年，全國網上零售額約人民幣7.4萬億元，同比增長約8.5%。其中，實物商品網上零售

額約人民幣6.1萬億元，增長約6.0%，佔社會消費品零售總額的比重約為24.9%。在實物商品網上零售額中，吃類、穿類、用類商品分別增長15.7%、1.4%、5.3%。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、超市、百貨店、專業店、品牌專賣店零售額同比分別增長7.5%、5.4%、1.2%、6.4%、2.4%。

二零二五年上半年，中國零售行業在政策支援、技術創新和市場需求的推動下，呈現出多方面的變化。一方面，國家出台了一系列政策，旨在推動實體零售與線上零售的融合發展，提升消費體驗和市場活力。另一方面，隨著互聯網技術的快速發展，電子商務、新一代零售等新業態不斷湧現，推動了零售行業的轉型升級。此外，隨著消費者對個性化、體驗式消費的需求增加，零售企業也在不斷探索新的商業模式和行銷方式，以滿足消費者的需求。即時零售、生鮮電商等新興模式加速崛起，成為行業增長新引擎。與此同時，零售業態呈現多元化趨勢，平台模式與自營模式並行發展，線上線下融合的「新零售」概念逐漸落地實踐。數位化轉型、電商崛起和消費者行為的改變，正在重塑零售業態。實體零售店鋪面臨來自線上購物的巨大壓力，但同時也促使零售商不斷創新和提升客戶體驗，推動全管道零售策略的發展。技術進步，如大資料分析、人工智慧和移動支付，正在重塑零售業態，使其更加個性化和高效。未來，零售行業將更加注重體驗和資料驅動，虛擬實境和增強現實技術的發展將提供沉浸式的購物體驗，物聯網和智慧設備的普及將說明零售商收集和分析更多消費者行為資料，實現精準行銷和庫存管理。中國零售行業也面臨一些挑戰和問題。部分傳統零售企業面臨經營壓力較大，部分業態增長放緩，區域發展不平衡等問題依然存在。此外，隨著市場競爭的加劇，企業之間的競爭更加激烈，對企業的創新能力、管理水準和市場應變能力提出了更高要求。中國零售行業正處於一個充滿機遇與挑戰並存的時代。在政策支持、技術創新和消費者需求的多重驅動下，零售行業將繼續保持穩健發展。

業務回顧

集團截至二零二五年六月三十日止六個月，集團總收入約為人民幣1億7,760萬元，同比下降約14.5%；銷售毛利額約為人民幣1,090萬元，同比上升約71.0%；經營虧損約為人民幣350萬元，同比下跌約85.9%；母公司權益持有人應佔虧損約為人民幣360萬元，同比下降約85.9%。期末集團營運9家零售門店及三個購物中心。收入減少，主要由於普遍經濟環境轉弱，市民消費意慾減少。另外，商場及購物中心周邊地方競爭加劇，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，使大部份分店之收入有所限制。期內集團主要為變更商場營運模式及加強推廣活動以吸引市民到場參與並作出消費，及精簡人手及保留重要員工，以保持實力迎接挑戰。商品銷售減少約人民幣2,220萬元，專櫃銷售所得佣金減少約人民幣60萬元，店鋪物業分租收入減少約人民幣230萬元，投資物業租金收入減少約人民幣10萬元，及商場物業租金收入減少約人民幣5,000萬元。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。

回顧二零二五年之上半年，集團於營運方面作出了以下重大亮點。

(1) 沙井購物中心兩周年慶典，配合政府刺激消費計劃作聯動宣傳

於七月，沙井佳漾匯購物中心剛滿兩周年營運，與寶安區商務局及其他新橋街道商戶舉辦「四季煥新·智享新橋」新橋街道年度迴圈消費活動。本次活動聯同美點匯迴圈消費平台，匯聚2,000餘家商戶，通過「政府搭台、商業唱戲、民生受益」的模式，推出總額約人民幣3,000萬元的新橋街道專享迴圈消費券，助力市民享實惠、商戶增活力、區域促發展。主題名為「迴圈消費狂歡季」，創新採用「線上發券+線下體驗」「品牌聯動+流量共用」的運營模式，旨在為廣大消費者提供現金實惠，構建起「商戶共贏、平台賦能、消費者受益」的消費閉環。迴圈消費券並非一次性福利，而是「越消費越實

惠」的持續惠民機制，市民在指定商戶消費後可持續領取新券，形成消費良性迴圈。從餐飲美食的味蕾盛宴到時尚零售的潮品折扣，從親子互動的趣味體驗到居家生活的品質優惠，融合「商業+文旅+科技+金融」全方位覆蓋不同群體的消費需求，讓市民在消費中享受實實在在的優惠。兩周年慶活動以卡通人物「奶龍」為主角，舉辦一系列活動，包括舞台劇、巡遊、表演秀、隨機舞蹈、皮影戲、及大抽獎等。

(2) 改造公明分店賣場佈置，打造新一代購物模式

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

(3) 籌備深圳坪山第一家門店，擴展分店版圖

佳華領悅廣場為坪山中心區，位於深圳東北部，是深圳最年輕的行政區，也被稱為「未來之城」。豐富的創新優勢與優質的產業基礎，令坪山在不斷十年的時間躍升為中國工業百強區第38位，入圍全國投資競爭力百強區。目前的商業雖仍處於前期培育階段，但整體展現出向上發展態勢。自二零一七年一月坪山升級為坪山行政區，二零二四年坪山區國民生產總值達到約人民幣1,400億元。而作為工業大鎮，坪山區的規模上工業總產值突破人民幣6,000億元。目前該區以新能源汽車、生物醫藥、晶片製造三大主導產業，匯聚了比亞迪、中芯國際、榮耀等一批明星工業品牌。二零二四年坪山區社會消費品零售總額約人民幣250億元。截至二零二四年末坪山區常住人口總數約62萬人，未來常駐人口規模將翻一翻達到110萬人。交通

方面雙地鐵14、16號線直連商業項目並配有雙學區的住宅項目，緊鄰坪山區中心公園，步行瞬達坪山實驗學校及坪山文化中心，以及通達坪山高鐵站，兩個深圳雲巴站之間，更有益田假日世界、人人樂等商圈。購物中心名為佳漾里，擁有約4萬平方米的商業面積。現已開始全面的運營招商工作，該專案已進入公共區域的精細裝修與品牌招商階段，集團預計將在二零二五年底前開業。

(4) 開源節流方案提升業內競爭力

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

未來展望及前景

二零二五年機遇與挑戰並存，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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的收入約人民幣1億7,760萬元，較二零二四年同期約人民幣2億780萬元下跌14.5%。收入下降主要由於銷售貨品減少約人民幣2,220萬元，專賣銷售所得佣金下跌約人民幣60萬元，分租店鋪物業的租金收入減少約人民幣230萬元，投資物業租金收入減少約人民幣10萬元，及分租商場物業租金收入下跌約人民幣500萬元。

銷售貨品由二零二四年同期約人民幣8,960萬元減少約24.8%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣6,740萬元，主要由於普遍經濟狀況不佳，當地社區消費意慾薄弱。加上外商撤資而關閉工廠使常住人口減少。截至二零二五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38.0%，而二零二四年同期則約為43.1%。

專賣銷售所得佣金由二零二四年同期約人民幣550萬元下跌約10.9%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣490萬元，主要由於(i)部分專櫃經營商轉為自營直銷；及(ii)廣東省工廠關閉及失業率上升導致消費普遍下滑的影響。然而，由於新的專櫃經營商的出現，廣西的專櫃經營佣金有所增加。截至二零二五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2.7%，而二零二四年同期則約為2.6%。

分租店鋪物業的租金收入由二零二四年同期約人民幣2,350萬元下跌約9.8%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣2,120萬元，主要由於部份租戶租金收取方式由基本租金改為或然租金，但業績仍不理想。分租店鋪物業的租金收入佔截至二零二五年六月三十日止六個月本集團總收入的百分比約為11.9%，而二零二四年同期則約為11.3%。

投資物業租金收入由二零二四年同期約人民幣470萬元微降約2.1%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣460萬元，主要由於部份租賃物業空置所致。投資物業租金收入佔截至二零二五年六月三十日止六個月本集團總收入的百分比約為2.6%，而二零二四年同期則約為2.3%。

分租商場物業的租金收入截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣7,950萬元，比二零二四年同期約人民幣8,450萬元下跌約5.9%。主要由於普遍經濟狀況不佳，當地社區消費意慾薄弱，導致或然租金下跌、減免租金優惠及空置物業。分租商場物業租金的收入佔截至二零二五年六月三十日止六個月本集團總收入的百分比約為44.8%，而二零二四年同期則約為40.6%。

其他經營收入

其他經營收入由二零二四年同期約人民幣2,320萬元增加約58.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣3,670萬元，主要由於提早終止租賃得益約人民幣1,390萬元。

存貨採購及變動

截至二零二五年六月三十日止六個月，存貨採購及變動金額約人民幣5,660萬元，較二零二四年同期約人民幣8,320萬元減少約32.0%，主要由於銷售貨品減少所致。截至二零二五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83.9%，而二零二四年同期佔約92.9%。

員工成本

員工成本由二零二四年同期約人民幣3,520萬元減少約4.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣3,360萬元，主要由於精簡人手所致。

租賃使用權折舊

租賃使用權折舊由二零二四年同期約人民幣2,670萬元減少約9.0%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣2,430萬元，主要由於去年採購中心規模縮減及舊租賃年期增加所致。

固定資產折舊

截至二零二五年六月三十日止六個月的物業、廠房及設備折舊由二零二四年同期的約人民幣2,700萬元減少約12.6%至約人民幣2,360萬元。主要由於新增固定資產減少所致。

經營租賃租金開支

經營租賃租金開支由二零二四年同期約人民幣600萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣390萬元。主要由於業主減租所致。

其他營運開支

截至二零二五年六月三十日止六個月的其他營運開支約人民幣100萬元，較二零二四年同期的其他營運開支約人民幣110萬元輕微減少約人民幣10萬元。

財務成本

截至二零二五年六月三十日止六個月，租賃負債利息約人民幣1,580萬元及銀行借貸利息約人民幣290萬元，較二零二四年同期的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，分別減少約人民幣590萬元及約人民幣40萬元。租賃負債利息減少主要由於(i)去年配送中心規模縮小；及(ii)舊租賃年期增加所致；銀行借貸利息減少主要由於期內銀行貸款利率減少及未償還貸款面值減少所致。

經營虧損

基於上述原因，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月的經營虧損約人民幣350萬元，而本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月之經營虧損則錄得約人民幣2,490萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二四年同期約人民幣50萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣10萬元，主要由於期內附屬公司之評稅利潤減少所致。截至二零二五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%（廣西及高新科技企業附屬公司稅率為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%。

本公司權益股東應佔虧損

基於上文所述，截至二零二五年六月三十日止六個月股東應佔虧損約人民幣360萬元，較二零二四年同期虧損約人民幣2,540萬元有所減少。

結算日後事項

本集團於二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團有609名全職僱員（於二零二四年六月三十日：623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、社會保險或強制性退休金等。

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。於二零二五年六月三十日，已動用所籌得款項約240,082,000港元，尚未動用的所得款項約24,918,000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240,082,000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8,670,000港元用作於中國深圳龍崗區崗頭(江南時代)開設新超市；
- 約8,800,000港元用作於中國深圳開設一家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

於二零二五年六月三十日，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。

根據附錄C1第二部分下之守則條文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二零二五年六月十一日舉行的股東週年大會。

進行證券交易的標準守則

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，全體董事於截至二零二五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。彼等亦審閱截至二零二五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

二零二五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.szbj.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，二零二五年八月二十八日

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：

閆小民

獨立非執行董事：

錢錦祥、孫聚義、艾及、邢紫君