

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00602)

截至二零一三年十二月三十一日止年度全年業績公佈

財務摘要

收入上升1.3%至約人民幣846,155,000元

毛利額上升1.7%至約人民幣121,929,000元

本公司擁有人應佔年內溢利約人民幣45,378,000元

每股基本溢利約為人民幣4.37分

建議派發末期股息每股人民幣2.01分

全年業績

佳華百貨控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| | | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 收入 | 4 | 846,155 | 835,354 |
| 已售存貨成本 | | <u>(563,690)</u> | <u>(565,700)</u> |
| | | 282,465 | 269,654 |
| 其他經營收入 | 5 | 62,325 | 70,377 |
| 投資物業之公平值增加 | 11 | 10,000 | 31,450 |
| 分銷成本 | | (233,248) | (231,341) |
| 行政開支 | | (39,177) | (38,052) |
| 其他經營開支 | | <u>(11,772)</u> | <u>(3,036)</u> |
| 經營溢利 | | 70,593 | 99,052 |
| 財務成本 | 6 | <u>(3,707)</u> | <u>(1,114)</u> |
| 除所得稅前溢利 | 7 | 66,886 | 97,938 |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(21,508)</u> | <u>(25,650)</u> |
| 年內溢利 | | <u>45,378</u> | <u>72,288</u> |
| 年度全面收益總額 | | <u>45,378</u> | <u>72,288</u> |
| 股息 | 9 | <u>20,854</u> | <u>29,258</u> |
| 年內本公司擁有人應佔溢利之每股盈利 | 10 | | |
| — 基本(人民幣分) | | <u>4.37</u> | <u>6.97</u> |
| — 攤薄(人民幣分) | | <u>4.37</u> | <u>6.97</u> |

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|---------------------------|----|-----------------------|----------------|
| | | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 94,933 | 90,277 |
| 投資物業 | 11 | 232,000 | 222,000 |
| 預付土地金 | | 20,642 | 21,035 |
| 已付按金及預付款項 | | 7,521 | 13,792 |
| | | <u>355,096</u> | <u>347,104</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨及易耗品 | 12 | 105,552 | 108,619 |
| 應收貿易賬款 | 13 | 1,588 | 1,813 |
| 已付按金、預付款項及其他應收款項 | | 46,046 | 52,967 |
| 已抵押銀行存款 | | 100,000 | 104,826 |
| 現金及銀行結餘 | | 298,229 | 316,426 |
| | | <u>551,415</u> | <u>584,651</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 14 | 224,001 | 225,908 |
| 息票負債、已收按金、其他應付款項 及應計費用 | | 64,095 | 59,007 |
| 應付票據 | | – | 48,730 |
| 銀行借款—已抵押 | 15 | 100,000 | 100,000 |
| 應付一名董事款項 | | 59 | 59 |
| 稅項撥備 | | 7,028 | 5,344 |
| | | <u>395,183</u> | <u>439,048</u> |

| | | 於十二月三十一日 | |
|------------|----|-----------------------|----------------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 流動資產淨值 | | <u>156,232</u> | <u>145,603</u> |
| 總資產減流動負債 | | 511,328 | 492,707 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | <u>10,363</u> | <u>7,862</u> |
| 資產淨值 | | <u>500,965</u> | <u>484,845</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 16 | 10,125 | 10,125 |
| 儲備 | | <u>490,840</u> | <u>474,720</u> |
| 權益總額 | | <u>500,965</u> | <u>484,845</u> |

財務報表附註：

1. 一般資料

佳華百貨控股有限公司(「本公司」)於二零零六年九月四日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點分別位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands及中華人民共和國(「中國」)廣東省深圳市寶安中心區新湖路2146號佳華名苑四樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要業務為於中國經營及管理零售店。

綜合財務報表乃根據整體包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則之適用披露規定。除另有指明外，此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並四捨五入至最近千位。

2. 編製基準

本財務報表已按歷史成本基準編製，以公平值計量之投資物業除外。

務請注意，編製財務報表時須作出會計估計及假設。儘管此等估計乃以管理層就現行事件及行動的最佳認知及判斷為基準，惟實際結果最終或會與該等估計不同。

3. 採納新訂及經修訂準則

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自二零一三年一月一日起生效

於本年度，本集團已採納對報告年度首次生效並且與本集團有關的所有經修訂香港財務報告準則。除下文所解釋者外，採納此等經修訂香港財務報告準則並無令到本集團之會計政策出現重大變動。

香港會計準則第1號(修訂本)
香港財務報告準則第7號
香港財務報告準則第10號
香港財務報告準則第13號
香港財務報告準則第1號

其他全面收益項目之呈列
抵銷金融資產及金融負債
綜合財務報表
公允值計量
政府貸款

(b) 已經頒佈但尚未生效之新訂立／經修訂香港財務報告準則

於本業績公佈日期，若干新訂立及經修訂之香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效，亦未由本集團提前採納。

就已頒佈但尚未生效及並未獲本集團提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則而言，本公司董事（「董事」）預期所有該等宣佈將於該等宣佈生效日期後開始的首段期間採納加入本集團之會計政策。董事目前正在評估初步採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未能說明該等準則是否會對本集團之業績及財務狀況構成重大財務影響。

4. 收入及分類資料

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 收入 | | |
| 銷售貨品 | 685,619 | 685,612 |
| 專賣銷售所得佣金 | 119,735 | 109,154 |
| 分租店舖物業的租金收入 | 40,002 | 40,588 |
| 投資物業的租金收入 | 799 | — |
| | <u>846,155</u> | <u>835,354</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準備的發票值，並加上所提供服務的價值。於採納香港財務報告準則第8號「經營分部」時，本集團已根據定期向本集團執行董事匯報以供彼等對本集團業務項目及檢討該等項目表現之內部財務資料，識別其經營分部及編製分部資料。向執行董事作出之內部報告中有兩個業務項目／可呈報分部，即經營及管理零售店及批發易耗品。由於本集團之收入、經營業績及資產中少於10%乃來自批發易耗品，故並無呈列經營分部分分析。

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。

5. 其他經營收入

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 利息收入 | 8,978 | 7,471 |
| 匯兌得益淨額 | 504 | — |
| 政府補貼 | 51 | 275 |
| 來自管理店舖之收入 | 770 | 1,403 |
| 來自供應商的行政及管理費收入 | 41,704 | 45,726 |
| 其他 | 10,318 | 15,502 |
| | <u>62,325</u> | <u>70,377</u> |

6. 財務費用

截至十二月三十一日止年度
二零一三年 二零一二年
人民幣千元 人民幣千元

就以下支付的利息：

| | | |
|---------------|--------------|--------------|
| 應付承兌票據的假計利息開支 | 2,215 | 1,114 |
| 循環貸款利息開支 | 1,492 | — |
| | <u>3,707</u> | <u>1,114</u> |

7. 除所得稅前溢利

截至十二月三十一日止年度
二零一三年 二零一二年
人民幣千元 人民幣千元

除所得稅前溢利已扣除／(已計入)以下項目：

| | | |
|---------------|---------|---------|
| 確認為開支的已售存貨成本 | 563,690 | 565,700 |
| 審計費 | 808 | 713 |
| 匯兌(得益)／虧損淨額 | (504) | 388 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 35,803 | 41,798 |
| 預付土地金攤銷 | 393 | 163 |
| 出售物業、廠房及設備虧損* | 880 | 732 |
| 土地及樓宇的營運租賃租金 | 57,090 | 59,068 |
| 撤銷陳舊存貨* | 3,022 | 256 |
| 結束成本撥備* | 3,000 | — |
| 結束成本補償* | 2,000 | — |
| 一間附屬公司撤銷註冊之虧損 | 51 | — |
| 存貨虧損 | 403 | 465 |

| | | |
|-------------|---------------|---------------|
| 員工成本，包括董事酬金 | | |
| 薪金及其他福利 | 80,458 | 77,135 |
| 退休金計劃供款 | 9,858 | 7,554 |
| | <u>90,316</u> | <u>84,689</u> |

及已計入：

| | | |
|---------|---------------|---------------|
| 分租物業 | | |
| —基本租金 | 37,594 | 38,077 |
| —或然租金** | 27,505 | 5,214 |
| | <u>65,099</u> | <u>43,291</u> |
| 總租金收入 | 65,099 | 43,291 |
| 減：開支 | (14,099) | (10,488) |
| | <u>51,000</u> | <u>32,803</u> |

附註：

* 本集團已於二零一三年七月關閉一間錄得虧損之店舖。該等款項包括該已關閉店舖之結束成本撥備、出售物業、廠房及設備之虧損、結束成本補償及撇銷陳舊存貨，分別約人民幣3,000,000元、人民幣735,000元、人民幣2,000,000元及人民幣2,748,000元。

** 或然租金乃根據租賃協議按租戶相關銷售的若干百分比計算。

8. 所得稅開支

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 15,193 | 17,788 |
| 遞延稅項 | 2,501 | 7,862 |
| 中國離境收入稅 | 3,814 | — |
| | <u>21,508</u> | <u>25,650</u> |

本集團於年內毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島司法權區的稅項(二零一二年：無)。

由於本集團於年內並無來自香港的估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一二年：無)。

本公司於中國成立之附屬公司於本年度須根據中國所得稅條例及法規按25%稅率繳納中國企業所得稅(二零一二年：25%)。

按適用稅率計算的稅項支出與會計溢利之對賬：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 除所得稅前溢利 | <u>66,886</u> | <u>97,938</u> |
| 除稅前溢利的稅項，按有關稅務司法權區 溢利適用的稅率計算 | 16,745 | 25,162 |
| 不可扣稅開支的稅務影響 | 2,132 | 1,929 |
| 毋須課稅收入的稅務影響 | (1,461) | (1,891) |
| 於中國附屬公司可分派利潤離境收入稅的稅務影響 | 3,814 | — |
| 未確認稅項虧損的稅務影響 | <u>278</u> | <u>450</u> |
| 所得稅開支 | <u>21,508</u> | <u>25,650</u> |

9. 股息

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息 每股普通股人民幣2.01分(二零一二年：人民幣2.82分) | <u>20,854</u> | <u>29,258</u> |

報告日後建議宣派的末期股息並無確認為有關報告日的負債，但已反映為該年度的保留盈利分配。

10. 每股盈利

每股基本盈利按年內本公司擁有人應佔盈利約人民幣45,378,000元(二零一二年：約人民幣72,288,000元)及年內已發行普通股加權平均數約1,037,500,002股(二零一二年：1,037,500,002股)計算。

由於購股權之行使價高於年內平均市價及於年內並無其他可攤薄股份存在，每股攤薄盈利跟每股基本盈利相同。

11. 投資物業

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 年初 | 222,000 | - |
| 新增 | - | 190,550 |
| 投資物業公平值增加 | <u>10,000</u> | <u>31,450</u> |
| 年末 | <u>232,000</u> | <u>222,000</u> |

投資物業指為賺取租金收入而持有的眾多中國樓宇及租賃土地，而租賃土地的期限將於二零六六年屆滿。

12. 存貨及易耗品

| | 於十二月三十一日 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 轉售商品 | 100,666 | 102,894 |
| 低值易耗品 | <u>4,886</u> | <u>5,725</u> |
| | <u>105,552</u> | <u>108,619</u> |

13. 應收貿易賬款

除若干向企業客戶作出的易耗品批發、大量商品銷售及應收租客的租金收入外，本集團所有銷售均以現金進行。授予此等客戶或租客的信貸期一般為一至三個月。應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 30日內 | 1,389 | 1,533 |
| 31至60日 | 76 | 85 |
| 61至180日 | - | - |
| 181至365日 | - | 72 |
| 一年以上 | 123 | 123 |
| | <u>1,588</u> | <u>1,813</u> |

14. 應付貿易賬款

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

| | 於十二月三十一日 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
| 30日內 | 118,688 | 147,421 |
| 31至60日 | 59,387 | 64,404 |
| 61至180日 | 33,725 | 7,010 |
| 181至365日 | 6,903 | 1,279 |
| 一年以上 | 5,298 | 5,794 |
| | <u>224,001</u> | <u>225,908</u> |

15. 銀行借貸—已抵押

| | 二零一三年 人民幣千元 | 二零一二年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 即期 | | |
| 須按要求即時償還的銀行借貸 | <u>100,000</u> | <u>100,000</u> |

於二零一三年十二月三十一日，銀行借貸以美元為單位，並由抵押銀行存款約人民幣100,000,000元提供擔保，並按倫敦銀行同業拆借利率加每年1%的浮動利率計息，及須按要求即時償還。

16. 股本

| | 二零一三年 | | 二零一二年 | |
|----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 股份數目 (千股) | 人民幣千元 | 股份數目 (千股) | 人民幣千元 |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.01港元的普通股 | | | | |
| 於一月一日及十二月三十一日 | <u>10,000,000</u> | <u>97,099</u> | <u>10,000,000</u> | <u>97,099</u> |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 每股面值0.01港元的普通股 | | | | |
| 於一月一日及十二月三十一日 | <u>1,037,500</u> | <u>10,125</u> | <u>1,037,500</u> | <u>10,125</u> |

17. 訴訟

(一) 廣西玉林店

於二零一一年七月，本集團與玉林市洪源房地產開發有限公司(「玉林洪源」)簽訂租賃協議。據此，本集團向玉林洪源租賃位於中國廣西省玉林市白石橋路8號的房產，用於開設中國廣西玉林店(「玉林店」)。於二零一一年七月，本集團亦與玉林洪源之一間有關聯公司簽訂玉林店之物業管理協議。

於二零一二年十月，本集團基於玉林洪源已違反租賃協議條款未有依約將房產移交給本集團，對玉林洪源及其一間有關聯公司採取法律行動。本集團向玉林洪源及其有關聯公司追討已付按金、預付租金及管理費合計約為人民幣4,173,000元。本集團亦追討一筆約為人民幣1,669,000元之違反協議罰款及訴訟所產生的費用。

於二零一二年十二月，玉林洪源及其有關聯公司向本集團提出反索償追討一筆合計約為人民幣8,466,000元之聲稱賠償，基於本集團聲稱不正當取消若干協議及訴訟所產生的一切費用。

於二零一三年七月，法院頒佈裁決，本集團須對玉林洪源承擔合計約為人民幣3,510,000元之聲稱賠償，而玉林洪源須向本集團分別退還人民幣1,407,000元及人民幣938,000元之預付租金及已付按金。本集團亦須承擔部分法院訟費，金額為人民幣25,000元。於二零一三年八月，本集團及玉林洪源分別對法院的裁決提出上訴。

於二零一三年十月，法院頒佈裁決，本集團須對玉林洪源之有關聯公司承擔合計約為人民幣678,000元之聲稱賠償，而玉林洪源之有關聯公司須向本集團分別退還人民幣1,097,000元及人民幣731,000元之預付管理費及已付按金。本集團亦須承擔部分法院訟費，金額為人民幣12,000元。於二零一三年十二月，本集團已對法院的裁決提出上訴。

於二零一四年三月，法院最終取消其上述早前之裁決，而該法律行動須由法院重新審理。

基於集團法律顧問提供之法律意見，董事認為法院作出之反索償金額分別人民幣3,510,000及人民幣678,000(即合計約人民幣4,188,000元)之聲稱賠償是沒有依據。因此，並無對人民幣4,188,000元之反索償作出撥備。此外，截至二零一三年十二月三十一日止，董事認為已對該訴訟作足夠之法律訴訟費之預提準備。

(二) 雲南昆明店

於二零一一年十月，本集團與雲南臻萬企業管理有限公司(「雲南臻萬」)簽訂租賃協議。據此，本集團向雲南臻萬租賃位於中國雲南省昆明市西山區老海埂路的房產，用於開設中國雲南省昆明店。

於二零一二年十二月，本集團基於雲南臻萬及其兩間有關聯公司已違反協議條款而未有依約將指定狀況之房產移交給本集團。本集團追討歸還已付按金約為人民幣529,000元給本集團，並追討一筆約為人民幣7,784,000元之違反協議而產生之經濟損失賠償及訴訟所產生的費用。

於二零一三年二月，雲南臻萬及其有關聯公司向本集團提出反索償追討約為人民幣2,239,000元之聲稱賠償，基於本集團聲稱不正當取消若干協議及訴訟所產生的一切費用。

於二零一三年十一月，法院頒佈裁決，須對雲南臻萬及其有關聯公司退還約人民幣529,000元之租賃按金，以及向本集團賠償租賃物業裝修之裝修費約人民幣1,106,000元，另退還約人民幣30,000元之裝修費按金。另一方面，本集團須對雲南臻萬及其有關聯公司賠償金額約人民幣61,000元。

董事認為，根據法院裁決，並無按金減值及無需對該訴訟作出撥備。本集團並無將雲南臻萬的賠償金額約人民幣1,106,000元確認為收入，因為該金額尚未變現。此外，截至二零一三年十二月三十一日止，董事認為已對該訴訟作足夠之法律訴訟費之預提準備。

(三) 沙頭角店

於二零零五年四月，本集團與深圳市榮津房地產有限公司(後改名為深圳市榮津實業集團有限公司)(「深圳榮津」)訂立租賃協議，據此，本集團將向深圳榮津租用位於中國深圳鹽田區沙鹽路的物業，以經營店鋪(「沙頭角店」)。於二零一一年六月，本集團與麥當勞餐廳深圳有限公司(「麥當勞」)訂立另一份協議，以分租其部分店鋪。

於二零一三年七月，本集團去信通知深圳榮津及麥當勞有關其提早終止租賃協議，並由二零一三年十月生效。

於二零一三年十月，麥當勞已就本集團提早終止該租賃協議，向本集團提出法律訴訟。本集團已與麥當勞達成和解協議，據此，深圳榮津願意直接向麥當勞出租物業(該物業目前由麥當勞佔用)，惟前提是本集團願意向深圳榮津支付總額人民幣2,000,000元，作為補償。集團已於二零一三年十一月繳付人民幣2,000,000予深圳榮津。

於二零一三年十二月，深圳榮津已就本集團提早終止租賃協議，向本集團提出法律訴訟。深圳榮津要求沒收本集團向深圳榮津支付的租金按金約人民幣1,222,100元，並進一步向本集團追討約人民幣66,505,000元的補償。據董事所知，本集團將向深圳榮津提出反申索，原因是董事認為深圳榮津追討的補償沒有依據。

董事認為，由於沙頭角店有超過12個月錄得經營虧損，則本集團有權根據租賃協議之條款提早終止租賃，因此，董事認為於二零一三年十二月三十一日計提撥備人民幣3,000,000元實誠足夠，因為該金額是根據潛在補償的最佳估計釐定。此外，董事認為，本集團已於二零一三年十二月三十一日就訴訟之法律費用計提足夠撥備。

管理層討論及分析

(一) 行業概覽

二零一三年，廣東省實現生產總值約人民幣6.22萬億元，同比增長8.5%，顯示了穩健的運行特點，經濟穩定增長的同時，經濟結構得到了進一步優化，消費品市場全年累計零售總額約人民幣2.54萬億元，增長12.2%，增幅比上年提高1.5個百分點。作為廣東省經濟中心的深圳市，經濟規模不斷擴大，經濟增長穩中有進。根據統計資料，全年全市生產總值約人民幣1.45萬億元，比上年增長10.5%，增速比上年提高0.5個百分點，比全國和全省平均水平分別高2.8和2.0個百分點。同樣消費品市場也持續興旺，全年全市社會消費品零售總額約人民幣4,433億元，增長10.6%。

隨著電子商務的興起，以及受國際經濟環境低迷，對傳統零售業影響頗大。儘管零售業受著多種挑戰，平均淨利潤的增速仍有2.5%。國內零售業之巨頭，憑藉營運上的靈活創新，商品規劃及陳列，手機營商，關注與其他參與者之合作及顧客之忠誠度等因素，於年內取得了可觀之回報。

集團在年內積極調整策略，以及一系列的調整措施，業績與去年得以持平，在經營成本居高不下，特別是人力資源成本更是創新高，集團對實際操作流程簡化節省支出成本，整理商品的銷售次序，以及加大力度以合適的薄利多銷惠及廣大消費者，並讓節假日特價銷售活動的時限適當的延長，種種措施都是保證集團業績趨於穩定的因素。

(二) 業務回顧

於年內，本集團直接經營的門店有12家(其中沙頭角店已於2013年7月中關閉)，總建築面積約16萬平方米，主要集中在廣東(包括深圳及佛山)及廣西。其中，11家(總建築面積約15.7萬平方米)作為零售門店及1家作為出租物業。11家門店中，8家位於深圳，1家位於佛山及其餘2家位於廣西南寧。另外，本集團去年收購之佳華名苑商業物業，除一層作自用辦公室外，其餘三層之商業部份，已悉數完成簽訂租賃協議，年內已陸續收到租金收入。

- 加強營運安全管理，確保人命財產安全

鑒於近來發生多宗嚴重火災事件，年內特別加強防火安全教育及消防演習，藉以希望減低火災風險，減少營運方面之損失。除此，針對賣場之重大設施，如後備發電機，配電房，排煙系統等，徹底加強覆檢，避免由於老化或受蟲害等因素導致災害的發生，其中沙井店已投入約350多萬。另外，為響應食品安全規範管理之計劃，年內對超市售賣的食品加強檢查，跟供貨商瞭解食物來源，對客人的投訴作深入調查，儘量降低食品安全事件的發生。

- 加強經營管理，提升現場購物體驗

年內繼續對專櫃經營作出調整，將石岩店，松崗店之專櫃經營面積擴大，引入更多具名氣之品牌商。稍後將有更多之一綫品牌商加入，類別覆蓋更廣。另外，年內開始計劃打造精品超市之形象，從「新、奇、特、質」方面著手，改變經營外觀。除了提升服務項目及設備設施改造外，引進先進之營運管理團隊及加強商品結構及陳列已成為重點項目。這些修改使賣場耳目一新，增加顧客對現場購物之信心及興趣。

- 管理虧損門店，節流方面下功夫

年內繼續對虧損門店作出控制，於年中關閉了沙頭角店。對於虧損店，實施了減員及庫存控制，並改造使用面積，使消費環境適合當地之消費。一系列之措施包括打包全層出租給聯營商，引入兒童樂園，桌球室，及美健中心等，將門店之面積回報率提高，並帶動人流，增強現場購物之吸引力。

- 建立企業文化，增加員工歸屬感

隨著員工成本不斷上漲，人力資源管理已成為本年之首要任務。為增加員工之上流需求，年內完善了內部晉升過程，過通考試，績效評核，面試等程序，抽選表現佳的員工加以獎勵及晉升，藉此提高員工的質素。另外，集團亦希望增進員工之間的關係，年內舉辦了運動會，員工旅游，技能明星賽，生日活動，演講比賽，團年晚宴，司慶慶典及座談會等，藉此增進員工間之友誼及增加員工對公司之歸屬感。

– 創新營銷策略，順應市場需求

隨著互聯網之快速發展，電購已成為潮流並已成為零售市場的一部份。集團之分店位於國內之二三綫城市，營業角色屬本土社區店。為趕上這潮流，集團已於年前已開始網上銷售。年內更增加微信，微博，二維條碼信息化營銷等新興銷售及宣傳方式，設立網上商店。藉著這些新式的購物方式，希望在零售市場保持穩定的市場份額。

– 自有物業產生收入，增加資產回報

自去年收購佳華名苑之商業部份，其中三層預算作為出租用途。年內不斷加入新租戶，而部份租戶已相繼入伙，租金收入亦已開始產生。於年底，集團亦決定將部份原擬作自用之物業部份租予關連方，增加集團之租金收入。已出租的物業部份之出租率已達百分之九十。另外，投資物業已於去年令集團產生了約人民幣3,150萬元之公平值增加，本年對集團再產生額外淨公平值增加，對集團損益都有正面幫助。

(三) 未來展望

展望2014年，零售業依然面臨消費者結構和消費方式轉變、成本增長快、電商衝擊等競爭因素，經營兩極分化將成為主要趨勢。雖然傳統零售業仍為市場的主要市場占有者，但隨著同業惡性競爭及電子商務衝擊等主國因素，利潤水平會有所下降。儘管如此，集團仍會抓好以銷售為導向的轉型工作，並做優做强增值服務項目，積極應對電子商務對傳商業的衝擊。另外，繼以往本身的強項，加強生鮮食品經營以增強門店聚客和核心競爭力，並大力提升工作效率以推進減員工增效的目標，減低營運成本。

結算日後事項

本集團於二零一三年十二月三十一日後並無進行任何其他重大結算日後事項。

股息

董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股普通股人民幣2.01分(含稅)。分派的末期股息總額約人民幣20,854,000元。其中，根據於二零零八年一月一日正式實施的《中國企業所得稅法》及《中國企業所得稅法實施條例》，向非居民企業股東派發的股息如來源於中國境內的所得應當繳納企業所得稅，適用稅率為10%，由本公司從股息付款代扣代繳。非居民企業股東的股息將先扣除預扣稅。有關議案須待股東於二零一四年五月二十八日星期三舉行之股東週年大會批准。擬派末期股息將以港元支付，有關金額將參考中國人民銀行於二零一四年三月二十七日所公佈人民幣兌港元之中間價計算。

企業管治

本公司致力達致高標準的企業管治常規水平，致使本公司股東、客戶、僱員的利益，以至本公司的長遠發展得到保障。就此，本公司已成立董事會(「董事會」)、審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)，確保達到盡職、問責及專業的標準。

董事會認為，除下列偏離外，本公司已於二零一三年十二月三十一日之年內遵守上市規則附錄14所載的新企業管治守則的守則條文：

守則條文第A.2.7

由於獨立非執行董事已有個別不定期與主席會面討論公司之運作情況，故於本年沒有特定之正式會議。

守則條文第A.5.2

由於本年董事會架構、人數及組成沒有任何變更，故於本年沒有特定之正式會議。

董事進行證券交易

本公司董事會已採納上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司本身董事進行證券交易的守則。向全體董事作出特定查詢後，本公司確認全體董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守上述規定標準。

股東週年大會

本公司二零一三年股東週年大會將於二零一四年五月二十八日星期三舉行，股東週年大會通告將於適當時候按上市規則規定的形式刊發及寄發。

更改香港股份過戶登記分處地址

自2014年3月31日起，本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「股份過戶登記分處」)的地址將由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓更改為：

香港皇后大道東183號
合和中心22樓

股份過戶登記分處所有電話及傳真號碼將維持不變。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席於2014年5月28日舉行的股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2014年5月27日至2014年5月28日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為取得出席上述大會並於會上投票的資格，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於2014年5月26日下午4:30前送抵股份過戶登記分處辦理登記手續，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(該處將自2014年3月31日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

為確定收取建議之截至2013年12月31日止年度的末期股息的資格(該股息須待股東於股東周年大會上批准)，本公司將於2014年6月4日至2014年6月5日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取上述擬派末期股息，本公司之未登記股東應確保所有過戶表格連同有關股票於2014年6月3日下午4:30前送抵股份過戶登記分處辦理登記手續，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(該處將自2014年3月31日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

購買、贖回或出售上市證券

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審核委員會

本公司已於二零零七年四月三十日成立審核委員會，並書面訂明載有其權責的職權範圍。審核委員會目前的成員包括本公司三名獨立非執行董事錢錦祥先生(委員會主席)、孫聚義先生及艾及先生，委員會負責檢討及監察本集團的財務申報過程及內部監控制度。審核委員會已與管理層審閱本集團採用的會計原則及慣例，以及本公司核數、內部監控及財務申報方面等事宜，包括審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的全年業績。

薪酬委員會

本公司已於二零零七年四月三十日成立薪酬委員會，並書面訂明載有其權責的職權範圍。薪酬委員會目前的成員包括一名執行董事莊沛忠先生及三名獨立非執行董事錢錦祥先生、孫聚義先生(委員會主席)及艾及先生，委員會負責不時參考本公司的目標，以就董事及高級管理層的薪酬政策及框架向董事會作出建議，並釐定彼等的薪酬待遇。

提名委員會

本公司已於二零零七年四月三十日成立提名委員會，並書面訂明載有其權責的職權範圍。提名委員會目前的成員包括一名執行董事顧衛明先生以及三名獨立非執行董事錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生(委員會主席)，委員會負責就委任董事及管理董事會的繼任事宜向董事會作出建議。

審閱財務報表

審核委員會已舉行會議於向本公司董事會提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度全年業績以供批准前審閱有關資料。審核委員會已與本公司高級管理人員檢討本集團採納的會計原則及慣例，討論審核、財務申報事宜，並於向本公司董事會提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度全年業績以供批准前審閱有關資料。

於聯交所網站刊發進一步資料

載有上市規則附錄16所規定一切資料的本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度年報將於適當時候刊載於聯交所網站及寄交股東。

致謝

本人謹代表董事會藉此機會向董事會、管理層、員工及相關專業團隊作出的寶貴貢獻及努力不懈致以衷心感謝。

承董事會命
佳華百貨控股有限公司
董事長
莊陸坤

中國深圳，二零一四年三月二十七日

於本公佈日期，(a)執行董事為莊陸坤先生、莊沛忠先生、顧衛明先生及莊小雄先生；(b)獨立非執行董事為錢錦祥先生、孫聚義先生及艾及先生。