

---

## 概 要

---

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概要。作為概要，其並無載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前，務請閱讀本招股章程全文。任何投資均附帶風險。投資於發售股份的部分特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資於發售股份前務請仔細閱讀該節。

### 概覽

我們是建基於中山市石岐成立已久的百貨連鎖店，歷史逾18年，主營地區在中國廣東省及山東省，並正拓展至中國江蘇省。根據該等Euromonitor報告，按零售銷售值（不含銷售稅）計算，我們於2012年在中國廣東省的十大綜合零售商中位居第六。此外，我們是中國廣東省的十大綜合零售商中唯一完全以中國廣東省二三線城市為重心的一間。旗下門店的市場定位為購物環境時尚、瞄準中高收入階層的百貨店。於最後實際可行日期，我們的零售網絡包括13間門店（包括十間百貨店及三間社區店），零售空間合共超過279,770平方米。

過往18年的發展中，我們掌握中國零售業增長機遇，將「益華百貨」發展為中國廣東省的知名零售品牌。

我們一直奉行的策略是避免在直轄市及省會等大城市（其零售業的特點為同質化及競爭激烈）設立門店，而是在經濟發展正值增長期、商業發展潛力較佳的地級市重點發展門店。以較具競爭力的成本（如較低租金成本）於新開發地區成立新百貨店，讓我們在掌握區內由新興發展市場、人口增長、生活質素和水平不斷提升，以至更殷切的顧客需求所帶來的機遇的同時得以控制經營開支。隨著區內發展成熟，我們的門店連同鄰近的其他現有或未來業務將吸引人流而互有裨益。若干互補業務或包括益華投資集團所擁有的業務。

我們一直致力以知名的「益華百貨」品牌經營百貨連鎖店，展望未來，我們將採納的策略是於我們認為在消費開支以及經濟的長遠持續增長方面市場潛力優厚的中國城市設立更多百貨店及社區店。

本集團致力誠信經營，並因此獲得的獎項及嘉許（其中包括）如下：

- 「廣東省著名商標」；
- 「企業信用評價AAA級信用企業」；
- 「連續十五年廣東省、中山市守合同重信用企業」；
- 「全國售後服務行業十佳單位」；及
- 「2010年及2012年度廣東連鎖五十強企業」。

截至2012年12月31日止年度及截至2013年5月31日止五個月，我們的持續經營業務收益分別為約人民幣678.9百萬元及約人民幣302.4百萬元。同期，本公司權益持有人應佔利潤分別為約人民幣42.6百萬元及約人民幣12.3百萬元。

我們擬於2014年在廣東省開設一間新門店。然而，我們亦擬於上市後於廣東省內外擴張網絡。我們亦有意於中國江蘇省及山東省開設兩間新門店，預期該等門店將於2014年及2015年陸續開業。

### 我們的競爭優勢 — 摘要

我們相信，以下為我們的主要競爭優勢：

- 「益華百貨」品牌深受顧客、中國行業機構及政府機關信賴
- 門店選址和擴張經驗豐富
- 受惠於13間門店的經濟規模效益，如我們對直接供應商及專營銷售商的議價能力有所提高，以及在營銷及營運管理方面實現成本效益
- 經驗豐富、沉穩持重的管理團隊帶領及激勵員工

## 概 要

### 零售網絡

#### 現有門店

下表載列我們的13間現有門店的若干資料。

門店	於最後實際可行日期 設於門店內的業態	於中國 所在位置(省市)	開業年份	總建築面積 (附註1) (平方米)(概約)	概約租期(有關租約的最早屆滿年份)(附註2)	關連交易 (附註3)
百貨店 中山店 (主力店)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 百貨店</li> <li>• 電器</li> <li>• 超市</li> <li>• 傢具</li> </ul>	廣東中山	1995年	48,121	18年零8個月(2008年9月1日至2027年4月30日) 18年零8個月(2008年9月1日至2027年4月30日) 4年零2個月(2013年3月12日至2017年5月31日) 4年零2個月(2013年3月12日至2017年5月31日) 1年零9個月(2013年3月12日至2014年12月31日)(附註4) 10年(2012年9月1日至2022年8月31日) 1年零9個月(2013年3月20日至2014年12月31日)(附註4)	C C C C C C
古鎮店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 百貨店</li> <li>• 電器</li> <li>• 超市</li> </ul>	廣東中山	2006年	14,789	12年零6個月(2006年7月1日至2018年12月31日) 11年零5個月(2006年7月1日至2017年11月30日)(附註5) 10年(2010年1月1日至2019年12月31日)	C
清遠店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 百貨店</li> <li>• 電器</li> <li>• 超市</li> </ul>	廣東清遠	2003年	17,647	15年零1個月(2003年4月1日至2018年4月30日) 6年零3個月(2012年2月1日至2018年4月30日) 6年零2個月(2012年3月1日至2018年4月30日) 4年零7個月(2013年10月1日至2018年4月30日)	C
江門店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 百貨店</li> <li>• 電器</li> <li>• 超市</li> <li>• 傢具</li> </ul>	廣東江門	2004年	56,910	17年零1個月(2006年6月16日至2023年7月25日) 10年(2009年9月17日至2019年9月16日)	C C
韶關店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 百貨店</li> <li>• 電器</li> <li>• 超市</li> </ul>	廣東韶關	2008年	30,006	15年零5個月(2008年9月10日至2024年2月28日)	
太陽城店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 百貨店</li> </ul>	廣東中山	2013年	17,432	15年零6個月(2012年10月20日至2028年4月18日)	
陽春店	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 百貨店</li> </ul>	廣東陽春	2013年	8,480	10年(2013年2月5日至2023年2月4日)	

概 要

門店	於最後實際可行日期 設於門店內的業態	於中國 所在位置(省市)	開業年份	總建築面積 (附註1) (平方米)(概約)	概約租期(有關租約的最早屆滿年份)(附註2)	關連交易 (附註3)
泰安店 (龍潭)	<ul style="list-style-type: none"> <li>百貨店</li> <li>超市</li> </ul>	山東泰安	2013年	14,967	20年(2013年6月16日至2033年6月15日)	
英德店	<ul style="list-style-type: none"> <li>百貨店</li> <li>超市</li> </ul>	廣東英德	2013年	13,800	12年(2013年6月29日至2025年6月28日)	
陽江店	<ul style="list-style-type: none"> <li>百貨店</li> <li>超市</li> <li>傢具</li> </ul>	廣東陽江	2013年	46,093	15年(2013年7月1日至2028年6月30日) 15年(2013年7月1日至2028年6月30日)	
社區店						
江南店	<ul style="list-style-type: none"> <li>超市</li> </ul>	廣東中山	2010年	3,689	15年(2010年10月1日至2025年9月30日)	
荷塘店	<ul style="list-style-type: none"> <li>超市</li> <li>電器</li> </ul>	廣東江門	2011年	6,966	15年(2011年6月1日至2026年5月31日)	
卓沙店	<ul style="list-style-type: none"> <li>超市</li> </ul>	廣東中山	2012年	870	2年零8個月(2012年5月1日至2014年12月31日)	C

附註1：總零售空間的概約數字不包括有關臨時商業區、辦公室、車位及員工宿舍的租賃場所建築面積。

附註2：此等租約乃屬商業用途，且為我們的門店所在。一間百貨店訂立多項租約的情況曾經出現。原因包括但不限於簽訂首項租約後就場所鄰近或毗連部分訂立額外租約，而同時首項租約仍然生效或租賃場所由不同業主擁有。

附註3：註有「C」字樣者均為本招股章程「關連交易」一節所載的關連交易。

附註4：該等物業包括西座第5層的額外範圍(總建築面積約2,497平方米)及901室(建築面積約1,888平方米)以及東座501室(建築面積約1,063平方米)，租期全部於2014年12月31日屆滿(有關詳情，請參閱本招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－與廣東益華管理的租賃協議」一節及「(a)第一份租賃協議」及「(b)第二份租賃協議」各段)。

附註5：由於相關物業業權欠妥的有關問題，我們預期將不會於到期時重續該項租約。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－租賃物業」一節。

---

## 概 要

---

### 將開設新店

下表載列我們三間新門店的位置及擬訂啓業時間。

門店	於中國所在位置 (省市)	擬訂 啓業時間 (附註)
百貨店		
鎮江店	江蘇鎮江	2014年第一季
恩平店	廣東江門	2014年第三季
泰安店(泰山)	山東泰安	2015年第二季

附註：鎮江店、恩平店及泰安店(泰山)的租賃協議尚未簽訂，故其各自的建築面積及租期有待釐定。

### 經營架構

我們的零售業務以經營百貨店為主要重心，門店定位的目標顧客是中國人均可支配收入高企並且迅猛增長的城市的中高收入階層。

#### 百貨店

除(a)僅設百貨店業態的太陽城店及陽春店；(b)設有百貨店業態及超市業態的泰安店(龍潭)及英德店；及(c)設有百貨店、超市及傢具業態的陽江店外，我們的百貨店一般設有三種業態，即：

- (i) 百貨店業態，提供的商品一應俱全，包括手錶、珠寶首飾、化妝品、手袋、皮具及兒童產品、衣物、鞋履、紡織品、運動服裝及床上用品；
- (ii) 超市業態，即以「益華樂家超市」品牌經營，主要提供食品、飲料、易腐食品及其他家庭用品等日常必需品；及
- (iii) 電器業態，即以「益華四海電器」品牌經營，提供各類電器，涵蓋大型家電(如電冰箱、洗衣機、空調、電視機、廚房電器等)至小型家電(如電飯煲、吹風機、烤麵包機等)。

於最後實際可行日期，我們於2013年增設第四種業態，亦即以「益華世家」品牌於中山店(主力店)、陽江店及江門店經營的傢具業態。我們已在中國註冊「益華四海電器」和「益華樂家超市」等商標。

#### 社區店

我們的社區店主要提供食品、飲料、易腐食品、其他家庭用品及小型家電等日常必需品。由於零售空間有限，該等社區店僅設有超市業態及小型家電業態。

## 業務模式

### 收益分析及財務表現

下表載列我們於往績記錄期間按業務分部劃分的收益及毛利率分析。

收益	截至12月31日止年度										截至5月31日止五個月													
	2010年					2011年					2012年					2013年								
	百貨店		超市		電器		百貨店		超市		電器		百貨店		超市		電器		百貨店		超市		電器	
	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元	人民幣 千元	千元
直接銷售	5,941	231,852	179,029	416,822	12.3%	3,500	277,349	194,365	475,214	14.9%	6,204	266,186	146,943	419,333	16.0%	4,590	114,814	62,706	182,110	16.3%				
專營銷售	132,009	7,130	7,333	146,472	100%	167,146	11,791	10,296	189,233	100%	181,441	15,569	11,845	208,855	100%	85,927	4,896	5,356	96,179	100%				
來自經營業務的管理費及服務收入	27,972	2,044	2,799	32,815	100%	30,958	2,179	4,023	37,140	100%	28,397	6,031	4,479	38,907	100%	13,007	3,290	1,393	17,941	100%				
租金收入	6,352	2,185	558	9,095	100%	9,775	2,505	1,219	13,499	100%	7,725	2,564	1,492	11,781	100%	2,913	1,830	900	6,169	100%				
總計	172,274	243,211	189,719	605,204	39.6%	211,359	293,824	209,903	715,086	43.5%	223,767	290,350	164,759	678,876	48.1%	106,437	124,830	70,355	302,399	49.6%				
毛利率	97.7%	19.7%	13.1%	39.6%		98.8%	21.7%	18.1%	43.5%		97.9%	23.8%	23.5%	48.1%		96.5%	24.5%	22.6%	100%	49.6%				

我們的收益主要來自(i)直接銷售；(ii)專營銷售商佣金；(iii)旗下門店商舖租戶的租金收入；及(iv)來自經營業務的管理費及服務收入。

於往績記錄期間，本集團的收益主要來自超市分部，而我們的毛利主要來自百貨店分部。百貨店分部的收益主要來自我們毋須涉及存貨採購及變動的專營銷售商的佣金收入，故我們的百貨店分部毛利率維持於高水平。

我們百貨店分部的收益（主要為來自專營銷售的佣金收入形式）於往績記錄期間呈上升趨勢。2011年及2012年的收益上升，主要由於(i)現有門店的銷售增加；及(ii)我們收取專營銷售商的佣金佔專營銷售百分比增加。我們於截至2013年5月31日止五個月的百貨店分部收益較截至2012年5月31日止五個月高，主要由於(i)金價下跌導致黃金商品的銷售上升；及(ii)在我們的主力店推出某個化妝品品牌後導致化妝品銷售上升；及(iii)新太陽城店及陽春店的銷售。

---

## 概 要

---

超市分部的收益（主要為直接銷售形式）於2011年增加，主要由於(i)中國出現通脹；及(ii)我們加強超市業態的促銷活動。超市分部的收益於2012年下跌約1.2%，截至2013年5月31日止五個月較截至2012年5月31日止五個月下跌約0.4%，主要由於(i)中國廣東省的市況導致團購減少；及(ii)我們門店附近有其他超市開業，加劇市場競爭及影響超市分部的銷售。

電器分部的收益（主要為直接銷售形式）於2011年增加，主要由於(i)家電以舊換新政策於2011年完結；及(ii)中國出現通脹。我們的收益其後於2012年略跌，主要由於(i)家電以舊換新政策於2011年完結，由於已於2011年出現相關銷售，故電器產品的需求減少；及(ii)中國房地產市場黯淡，亦導致新業主對家電需求疲弱。我們於截至2013年5月31日止五個月的電器分部直接銷售收益較截至2012年5月31日止五個月下跌約1.2%，主要由於來自產品售價更低的網上零售商的競爭。

超市分部及電器分部於往績記錄期間的毛利率呈上升趨勢。超市分部及電器分部於2011年及2012年的毛利率有所增加，主要由於我們對直接供應商的議價能力日漸提高。此外，電器分部的直接供應商於2012年向我們減低供貨成本，以向我們的門店提供優惠，於家電以舊換新政策在2011年完結後能促銷其產品及刺激銷售。超市分部的專營銷售收益增加亦有助提升2012年的毛利率。

我們直接銷售貨品的毛利率由2010年的約12.3%上升至2011年的約14.9%，並進一步增加至2012年的約16.0%。增幅主要由於同期超市分部及電器分部的毛利及毛利率增加所致。我們於截至2013年5月31日止五個月錄得的直接銷售毛利率較截至2012年5月31日止五個月低，主要由於黃金商品的銷售大幅增加，而黃金商品的毛利率一般較其他產品為低。

市場參與者的除利息及稅項前淨利潤率及淨利潤率各異，可歸因於若干因素，包括分部分配（百貨店分部、超市分部、電器分部及傢具分部之間的分配）及收益性質（直接銷售貨品收益、專營銷售的佣金、經營所得管理費及服務收入以及租金收入之間的分配）。一般情況下，來自百貨店分部專營銷售佣金的收益利潤率較高。將本集團（來自電器分部及超市分部的收益較百貨店分部高）與若干市場參與者（來自百貨店分部的收益或較高）比較，本集團的除利息及稅項前淨利潤率及淨利潤率可能較低。



## 概 要

### 主要營運及財務數據

下表呈列所示期間的財務資料概要，並應與我們於本招股章程附錄一的財務資料一併閱讀。

### 合併全面收益表摘要

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月	
	2010年		2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
收益	605,204	100.0%	715,086	100.0%	678,876	100.0%	302,399	100.0%
毛利	239,808	39.6%	310,773	43.5%	326,686	48.1%	149,888	49.6%
經營利潤	45,665	7.5%	68,300	9.6%	58,686	8.6%	19,277	6.4%
年度／期間利潤	30,530	5.0%	49,167	6.9%	43,643	6.4%	13,562	4.5%
本公司權益持有人 應佔年度／期間 利潤	31,208	5.2%	49,189	6.9%	42,565	6.3%	12,304	4.1%

### 合併資產負債表摘要

	於12月31日			於5月31日
	2010年	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值	122,141	121,332	140,141	169,683
流動資產總值	374,024	487,921	514,666	414,580
流動負債總額	495,515	538,999	556,575	451,155
流動負債淨額	(121,491)	(51,078)	(41,909)	(36,575)
非流動負債總額	4,771	25,208	9,543	30,857
(負債)／資產淨額	(4,121)	45,046	88,689	102,251

截至2012年12月31日止三個年度，我們的持續經營業務收益分別為約人民幣605.2百萬元、約人民幣715.1百萬元及約人民幣678.9百萬元，相當於複合年增長率約5.9%。截至2012年12月31日止三個年度，我們的毛利分別為約人民幣239.8百萬元、約人民幣310.8百萬元及約人民幣326.7百萬元，相當於複合年增長率約16.7%。同時，截至2013年5月31日止五個月，來自持續經營業務的收益及毛利分別為約人民幣302.4百萬元及約人民幣149.9百萬元。

我們於截至2011年12月31日止年度的利潤增加約61.0%，主要由於收益的增幅高於存貨採購及變動以及其他經營開支的增幅。我們於截至2012年12月31日止年度的利潤減少約11.2%，主要由於收益下跌及僱員福利開支增加。截至2013年5月31日止五個月，我們的收益較截至2012年5月31日止五個月上升約3.6%，惟利潤卻下跌約43.0%。利潤下跌主要由於(i)僱員福利開支增加；(ii)經營租賃租金開支及物業管理費增加；及(iii)上市開支。



我們於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日的淨流動負債狀況主要因我們的業務性質所致。我們的業務性質為大部分負債均屬短期負債，尤其是我們的(1)應付賬款及其他應付款項；及(2)主要就購物卡預收顧客的款項。此外，(i)我們的存貨水平偏低，此乃由於我們僅持有存貨作直接銷售而非為專營銷售；及(ii)本集團的應收賬款相對銷售額全額較小，此乃由於我們的業務以現金付款為主，兩者均導致我們於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日出現淨流動負債狀況。董事認為，百貨店業務有淨流動負債狀況並非罕見，故我們可能於上市後繼續維持淨流動負債狀況。

於往績記錄期間及最後實際可行日期，我們向顧客簽發購物卡作為旗下門店商品的付款方法。近日報章曾出現有關第三方使用預付卡（此舉於百貨業屬常見）賄賂他人的貪污行為報導。於往績記錄期間，我們並非涉及由第三方使用我們的購物卡作賄賂或貪污用途的任何訴訟方。購物卡僅為一種付款方法，並非決定我們銷售額的因素。根據管理意見及預付卡管理辦法，購物卡的未使用價值不會到期。因此，我們並無於往績記錄期間因購物卡到期而確認任何收益。所有購物卡的未使用價值於資產負債表入賬列作顧客墊款，故本集團的應收顧客墊款將隨著購物卡的未使用價值上升而持續增加。

董事亦認為，我們過往及將來均不會依賴購物卡產生的現金流量作為本集團的營運資金，原因為：(i)我們的主要現金流入為銷售所得款項總額，當中主要為現金、信用卡和借記卡（而非購物卡）形式；及(ii)我們不能依賴購物卡產生的現金流量，此乃由於購物卡的現金流量淨額較為波動。董事認為，本集團能維持足夠的現金流量滿足日常營運所需，倘若本公司不再發行購物卡，將不會對我們的主要業務經營產生重大不利影響。

### 調整權及穩定價格行動

就股份發售而言及根據配售包銷協議，我們預期向聯席賬簿管理人授出超額配股權（可自本招股章程刊發日期起至上市日期前最後營業日隨時行使）或發售規模調整選擇權（可自上市日期起至公開發售申請截止日期後第30日當日隨時行使）中其中一項（而非同時授出兩項）。

倘若聯席賬簿管理人與本公司協定的最終發售價低於1.12港元，以致股份發售的規模不足100百萬港元，則聯席賬簿管理人僅可行使發售規模調整選擇權以補足股份發售項下的超額分配，而將不會採取穩定價格行動。否則，倘若協定最終發售價等於或超過1.12港元，以致股份發售規模等於或超過100百萬港元，則聯席賬簿管理人僅可行使超額配股權以補足股份發售項下的超額分配。有關調整權及穩定價格行動的進一步詳情，請參閱本招股章程「股份發售的架構」一節。

## 法律合規及訴訟

本集團過往存在若干不合規事故及訴訟，其詳情以及所採取的改正措施及將於日後採納的防範措施，詳載於本招股章程「業務－法律合規及訴訟－不合規事故」一節。尤其是，發行預付卡形式的購物卡受限於本招股章程「法規－有關預付卡的規定」一節所載的多項法律法規及規則。為確保合規，我們已分別於2013年3月29日及2013年6月6日向商務部中山分部及商務部廣東分部登記為預付卡發卡企業，且我們已根據載於本招股章程「業務」一節的有關法律法規及規則制訂購物卡政策。

## 與控股股東的關係

與益華投資集團業務的協同效益及我們的部分門店與其業務鄰近均提振我們的業務。協同效益將由執行董事陳先生及非執行董事陳達仁先生和陸先生維持，彼等亦為益華投資集團董事。我們亦已就包括但不限於本集團業務的物業租賃及其管理訂立若干關連交易，並就廣東益華百貨與益華投資集團的某些成員公司之間的VIP卡訂立若干合作協議（詳情請參閱本招股章程「關連交易」及「與控股股東的關係」等節），該等交易及協議將於上市後繼續。

## 本集團於往績記錄期間後的近期發展

往績記錄期間後但於上市前，我們的主要經營附屬公司廣東益華百貨宣派特別股息約人民幣64百萬元。該金額以抵扣應收益華投資款項的方式於上市前悉數支付。

根據本集團的未經審核合併管理賬目，我們於截至2013年9月30日止九個月的總收益及毛利分別為約人民幣469.0百萬元及約人民幣264.3百萬元。

此外，我們於2013年已有五間新店（即太陽城店、陽春店、泰安店（龍潭）、英德店及陽江店）啓業及產生成本，預計2014年將有兩間新店（即鎮江店及恩平店）啓業。我們的業務目前均於租賃場所進行。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年及截至2013年5月31日止五個月，我們的經營租賃租金開支及物業管理費分別為約人民幣48.7百萬元、約人民幣66.2百萬元、約人民幣72.4百萬元及約人民幣38.2百萬元，分別佔我們收益的約8.1%、約9.3%、約10.7%及約12.6%。此外，根據前述於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日的經營租賃租金開支及物業管理費及租賃面積的總建築面積，我們估計於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度各年以及截至2013年5月31日止五個月按建築面積計算的租金及管理費分別為約人民幣253.8元／平方米、約人民幣331元／平方米、約人民幣360.5元／平方米及約人民幣416.8元／平方米。各訂約方於過往協定第一份租賃協議（定義及內容見本招股章程「關連交易－不獲豁免持續關連交易－與廣東益華管理的租賃協議」一節）毋須支付任何租金，且就若干租約而言，各訂約方同意租金可低於當前市場租金。然而，我們日後未必能夠從該等協議中受惠，我們亦未必能按有利條款訂立新租約或為現有門店續租。新店啓業後，預計我們的經營租賃租金開支及物業管理費將繼續增加，佔收益的百分比可能提高，或會影響我們日後的盈利能力。

## 概 要

我們將就股份發售承擔的上市開支、佣金連同證監會交易徵費及聯交所交易費總額估計約為23.5百萬港元（根據股份發售指示性價格範圍中位數），其中約9.6百萬港元預計會於上市後資本化。其餘估計上市開支約為13.9百萬港元，包括(i)約3.5百萬港元、約1.3百萬港元及約4.3百萬港元分別已於截至2011年及2012年12月31日止年度及截至2013年5月31日止五個月確認；及(ii)約9.1百萬港元預期將於本集團截至2013年12月31日止年度的綜合全面收益表扣除。於2013年5月31日，上市相關的預付款項結餘約為3.0百萬港元。本集團的估計上市開支會根據上市完成後本公司產生／將產生的實際開支金額作出調整。

除上文所述者外，董事確認，截至最後實際可行日期，本公司的財務或經營狀況或前景自2013年5月31日起並無重大不利變動，而自2013年5月31日起亦無可對本招股章程附錄一所載會計師報告內的合併財務資料所示的資料構成重大影響的事件。

### 發售統計數字

	根據 發售價每股發售 股份1.00港元	根據 發售價每股發售 股份1.40港元
上市時的市值 (附註1)	360.0百萬港元	504.0百萬港元
過往市盈率 (附註2)	6.65倍	9.31倍
未經審核備考經調整每股 有形資產淨值 (附註3)	0.58港元	0.67港元
發售規模	初步佔本公司經擴大已發行股本的25%（不包括因行使調整權而將提呈發售的股份）	
發售架構	公開發售約佔10%（可予調整）及配售約佔90%（可予重新分配及視乎調整權行使與否而定）	
調整權	最多為股份發售項下初步可供認購的發售股份數目的15%	
每股發售股份的發售價	每股發售股份不超過1.40港元及預期不低於1.00港元	
每手買賣單位	2,000股股份	

#### 附註：

1. 市值按緊隨股份發售及資本化發行完成後預期已發行360,000,000股股份，並假設概無行使調整權而得出。

## 概 要

- 過往市盈率按截至2012年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔利潤人民幣42,565,000元、發售價分別為每股1.00港元及1.40港元以及假設於整個年度已發行360,000,000股股份(當中包括本招股章程刊發日期已發行的股份及根據股份發售及資本化發行將予發行的股份)計算。
- 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出本招股章程「財務資料」一節所述的調整、發售價範圍分別為每股1.00港元及1.40港元以及按緊隨股份發售及資本化發行完成後已發行360,000,000股股份(惟不計及因行使根據購股權計劃可予授出的任何購股權後可予發行的任何股份)得出。

### 所得款項用途

假設發售價為每股發售股份1.20港元(即建議發售價範圍每股發售股份1.00港元至1.40港元的中位數), 股份發售的所得款項淨額(經扣除包銷費用及我們就股份發售應付的有關開支後)估計約為84百萬港元(假設概無行使調整權)。董事現時擬按下列方式動用該等股份發售所得款項淨額:

	預計開始 動用所得款項 淨額以撥付 資本開支的時間	將予動用的 所得款項 淨額概約金額 (百萬港元)	股份發售 所得款項 淨額概約比例
— 於陽江新開設百貨店 (附註)	2013年12月	10	12%
— 於鎮江開設新百貨店	2014年1月	36	43%
— 於恩平開設新百貨店	2014年10月	24	28%
— 升級現有資訊及 科技系統	2014年1月	6	7%
— 本集團一般營運資金	—	8	10%

附註: 陽江店於2013年10月開業。上述所得款項部分將用於清償未償付的開支, 包括但不限於裝修開支。

有關我們所得款項用途的更多詳情, 請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

## 股東資料

緊隨資本化發行及股份發售完成後，陳達仁先生將通過Jaguar Asian擁有約57.81%的股份（假設調整權並無獲行使及不計及因行使根據購股權計劃可予授出的任何購股權而可予發行的股份）或約50.27%的股份（假設調整權獲全面行使及不計及因行使根據購股權計劃可予授出的任何購股權而可予發行的股份）。因此，Jaguar Asian及陳達仁先生為我們的控股股東。

陳達仁先生為本公司非執行董事，而其胞兄陳先生則為本公司執行董事兼主席。陳正陶先生為陳達仁先生之侄及陳先生之子。陳達仁先生及其聯繫人於益華投資集團及其他公司擁有權益，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—陳達仁先生及其聯繫人持有的個人商業投資」一節。

往績記錄期間，本集團於日常業務過程中與益華投資集團訂立若干交易，其中部分交易將於上市後繼續進行，並構成本公司於上市規則項下的持續關連交易。有關本集團與益華投資集團的持續關連交易詳情載於本招股章程「關連交易」一節。

## 股息及股息政策

於上市前，我們的主要經營附屬公司廣東益華百貨宣派約人民幣64百萬元的特別股息，並於本招股章程刊發日期前以內部財務資源全數結清派付款項。由於順益實業放棄其本身收取股息的權利，而向益華投資支付的股息最終已按扣減本集團應收益華投資款項的方式全數清償，故向順益實業及益華投資宣派的特別股息對本集團的現金流出並無任何重大影響。

我們的中國附屬公司過往派付的股息不應被視作我們日後股息政策的指標。

## 風險因素

閣下於發售股份的投資附帶風險，包括(i)我們未必能為新店購入或租用合適地段或按有利條款為現有門店續租（尤其是短期租約）；及(ii)往績記錄期間，於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日，本公司分別錄得流動負債淨額約人民幣121.5百萬元、約人民幣51.1百萬元、約人民幣41.9百萬元及約人民幣36.6百萬元，而於2011年及2012年12月31日以及2013年5月31日的資本負債比率分別為約202.1%、約53.1%及約49.5%。

上述風險並非僅有的重大風險，閣下決定投資發售股份前，務請細閱本招股章程「風險因素」整節。