

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



Shirble Department Store Holdings (China) Limited
歲寶百貨控股(中國)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00312)

截至2019年12月31日止年度
全年業績

下文載列本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合業績概要：

- 收入為人民幣794.6百萬元，較2018年的收入人民幣970.9百萬元減少18.2%；
- 經營溢利為人民幣333.2百萬元，較2018年的經營溢利人民幣131.8百萬元增加152.8%；
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣136.8百萬元，較2018年的本公司擁有人應佔溢利人民幣109.9百萬元增加24.5%；
- 每股基本盈利為人民幣0.05元，而2018年則為人民幣0.04元；及
- 每股資產淨值為人民幣0.89元，而2018年則為人民幣0.63元。

截至2019年12月31日止年度，董事會建議末期股息每股0.0157港元(相當於約人民幣0.0143元)或總額39.2百萬港元(相當於約人民幣35.7百萬元)(2018年：末期股息每股0.0109港元或總額27.2百萬港元)。建議末期股息須獲股東於股東週年大會上批准後方可作實。

I. 截至2019年12月31日止年度的末期業績

歲寶百貨控股(中國)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(統稱為「本集團」)截至2019年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數字。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	5	794,582	970,892
其他經營收入	6	34,886	107,152
其他(虧損)/收益淨額	7	(84,453)	210,060
存貨採購及變動	8	(105,505)	(613,767)
僱員福利開支	8,9	(151,525)	(200,056)
折舊及攤銷開支	8	(37,638)	(93,671)
金融及合約資產的減值虧損淨額	8	(751)	(2,662)
經營租賃租金開支	8	(1,759)	(120,640)
其他經營開支淨額	8	(114,609)	(125,503)
經營溢利		333,228	131,805
融資收入	10	12,445	3,466
融資成本	10	(74,518)	(19,363)
融資成本淨額	10	(62,073)	(15,897)
分佔一間聯營公司及一間 合營企業虧損		(2,762)	(3,075)
除所得稅前溢利		268,393	112,833
所得稅開支	11	(131,608)	(3,146)
		136,785	109,687
應佔溢利：			
本公司擁有人		136,811	109,851
非控股權益		(26)	(164)
		136,785	109,687
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利 (以每股人民幣列值)			
—基本及攤薄	12	0.05	0.04

綜合全面收益表

	<u>截至12月31日止年度</u>	
	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利	<u>136,785</u>	109,687
其他全面收益：		
可能重新分類至損益的項目：		
外幣換算差額	(22)	(546)
將不會重新分類至損益的項目：		
轉撥投資物業後的公平值變動(扣除稅項)	<u>66,811</u>	73,884
年度其他全面收益	<u>66,789</u>	<u>73,338</u>
年度全面收益總額	<u>203,574</u>	<u>183,025</u>
應佔：		
本公司擁有人	203,600	183,189
非控股權益	<u>(26)</u>	<u>(164)</u>
年度全面收益總額	<u>203,574</u>	<u>183,025</u>

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業	14	2,706,350	730,800
物業、廠房及設備	15	303,386	573,445
無形資產		12,223	16,592
於一間聯營公司及一間合營企業的投資		952	3,714
遞延所得稅資產		9,788	48,980
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	18	333,001	128,228
		<u>3,365,700</u>	<u>1,501,759</u>
流動資產			
存貨		9,654	37,883
按公平值計入損益的金融資產	16	322,660	13,000
衍生金融工具	17	–	191,029
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	18	230,909	156,507
合約資產	18	361,430	–
受限制銀行存款		24,000	40,000
現金及現金等價物		62,457	310,634
		<u>1,011,110</u>	<u>749,053</u>
總資產		<u>4,376,810</u>	<u>2,250,812</u>

		於12月31日	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
權益			
股本		213,908	213,908
股份溢價		793,269	822,138
就股份獎勵計劃持有的股份		(1,171)	(2,415)
其他儲備		427,307	324,736
保留溢利		786,837	194,823
本公司擁有人應佔權益		2,220,150	1,553,190
非控股權益		12,549	12,731
總權益		2,232,699	1,565,921
負債			
非流動負債			
租賃負債	3	1,142,812	-
遞延所得稅負債		217,180	57,081
借款	21	215,644	-
		1,575,636	57,081
流動負債			
租賃負債	3	81,584	-
貿易及其他應付款項	19	185,340	410,920
合約負債	20	112,045	166,933
借款	21	35,600	8,994
應付所得稅		153,906	40,963
		568,475	627,810
負債總額		2,144,111	684,891
總權益及負債		4,376,810	2,250,812

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於2008年11月5日根據開曼群島法例第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司主要從事投資控股業務。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)進行百貨店經營、房地產發展及提供房地產發展顧問服務。

2. 編製基準

截至2019年12月31日止年度的該等年度財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)的規定編製。

3. 會計政策變動

若干新訂及經修訂準則適用於本報告期，本集團須因而更改其會計政策。採納該等準則及新會計政策之影響披露如下。

本集團已自2019年1月1日起追溯採納國際財務報告準則第16號，惟按該準則的特定過渡條文所允許，並未重列2018年報告期間的比較資料。因此，新租賃準則引致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

於採納國際財務報告準則第16號時，本集團確認與先前根據國際會計準則第17號租賃的原則獲分類為「經營租賃」的租賃有關的租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按承租人於2019年1月1日的增量借款利率貼現。承租人於2019年1月1日應用租賃負債的加權平均增量借款利率為5%。

3.1 所應用的實務權宜方法

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的實務權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 倚賴先前評估評定租賃是否繁重作為進行減值審閱之替代方法(於2019年1月1日並無繁重合約)
- 對於2019年1月1日剩餘租期少於十二個月的經營租賃列為短期租賃
- 不包括在首次應用日期計量使用權資產的初始直接成本；及
- 當合約包含續租或終止租賃的選擇權時，以事後分析結果確定租期。

本集團亦選擇不重新評估於首次應用日期合約是否為或包含租賃。相反，對過渡日期前訂立的合約，本集團倚賴其應用國際會計準則第17號及詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

3.2 租賃負債之計量

於首次應用日期，過往並無被分類為融資租賃的租賃。

於首次採納國際財務報告準則第16號後，於2019年1月1日確認的租賃負債呈列如下。

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	<u>1,632,912</u>
採用承租人於首次應用日期的增量借款利率貼現	1,122,802
加：因對續租及終止選擇權	
採用不同的會計處理而進行的調整	158,506
減：以直線法確認為開支的低價值租賃	<u>(60)</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債	<u>1,281,308</u>

有關以下負債類別的已確認租賃負債：

	於	
	2019年12月31日	2019年1月1日
	人民幣千元	人民幣千元
流動租賃負債	81,584	59,620
非流動租賃負債	<u>1,142,812</u>	<u>1,221,688</u>
租賃負債總額	<u>1,224,396</u>	<u>1,281,308</u>

3.3 使用權資產的計量

採納國際財務報告準則第16號後，本集團已選擇以與租賃負債相等的金額初步計量與各租賃有關的使用權資產，並按與於2018年12月31日綜合資產負債表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款的金額調整。此方法並未對2019年1月1日的保留盈利期初結餘進行調整。然而，由於首次應用重估模型計量物業租賃(已經或計劃根據經營租賃出租並符合投資物業的定義)的使用權資產，於2019年1月1日的保留盈利期初結餘已調整人民幣551,654,000元。已於2019年1月1日出租並重新評估為融資租賃的物業租賃的使用權資產確認為應收款項，並按與使用相應融資租賃的隱含利率計算之投資淨額相等的金額計量。

與下列資產種類相關的已確認的使用權資產：

	於	
	2019年12月31日	2019年1月1日
	人民幣千元	人民幣千元
投資物業(附註14)	1,571,100	1,554,080
物業、廠房及設備(附註15)	<u>51,731</u>	<u>99,302</u>
使用權資產總額	<u>1,622,831</u>	<u>1,653,382</u>

3.4 資產負債表於2019年1月1日確認之調整

於2019年1月1日，會計政策變動已影響資產負債表中的下列項目：

- 物業、廠房及設備—增加人民幣67,849,000元
- 投資物業—增加人民幣1,554,080,000元
- 融資租賃應收款項—增加人民幣170,392,000元
- 其他應收款項—減少人民幣10,667,000元
- 遞延稅項資產—減少人民幣35,467,000元
- 遞延稅項負債—增加人民幣125,087,000元
- 貿易及其他應付款項—減少人民幣149,758,000元
- 租賃負債—增加人民幣1,281,308,000元

對於2019年1月1日的保留盈利的淨影響為增加人民幣489,550,000元。

3.5 出租人的會計處理

於採納國際財務報告準則第16號後，本集團毋須就根據經營租賃作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

3.6 於資產負債表作為承租人的租賃產生的遞延稅項

本集團將租賃視作資產及負債緊密相連的單一交易，因此，與使用權資產及租賃負債相關的暫時性差異不予單獨考慮。

4. 分部資料

自截至2018年12月31日止年度起，本集團開始發展其房地產發展業務，該業務將與現有百貨店業務互補並產生協同效益。於2019年4月，本集團亦訂立顧問協議，以向深圳兩個房地產項目提供顧問服務(附註5(a))。

就管理而言，本集團按其業務營運劃分業務單位，並且有三個可報告經營分部如下：

- 房地產業務—房地產發展業務及提供房地產發展顧問服務；
- 百貨店業務—經營百貨店；及
- 其他—未分配項目，主要包括總辦事處開支。

董事會根據淨溢利的計量評估經營分部的表現。概無向董事會提供有關分部資產及分部負債的資料。

本集團的收入及非流動資產主要歸屬於中國市場。因此，並無呈列地域資料。

分部資料如下：

	截至2019年12月31日止年度				
	附註	房地產業務 人民幣千元	百貨店 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收入	(b)	493,843	300,739	-	794,582
收入確認時點					
在某一時點確認		-	131,222	-	131,222
在某一時段內確認		493,843	169,517	-	663,360
其他經營收入		-	34,886	-	34,886
其他虧損淨額		(64,541)	(19,912)	-	(84,453)
存貨採購及變動		-	(105,505)	-	(105,505)
僱員福利開支		(60,303)	(78,782)	(12,440)	(151,525)
折舊及攤銷開支		-	(28,819)	(8,819)	(37,638)
金融及合約資產減值虧損淨額		-	(751)	-	(751)
經營租賃租金開支		-	(1,759)	-	(1,759)
其他經營開支淨額		(379)	(99,240)	(14,990)	(114,609)
經營溢利/(虧損)		368,620	857	(36,249)	333,228
融資收入		67	12,378	-	12,445
融資成本		(6,088)	(65,037)	(3,393)	(74,518)
融資成本淨額		(6,021)	(52,659)	(3,393)	(62,073)
分佔一間聯營公司及一間合營企業虧損		-	(2,762)	-	(2,762)
除所得稅前溢利/(虧損)		362,599	(54,564)	(39,642)	268,393
所得稅開支		(114,490)	(17,118)	-	(131,608)
年度溢利/(虧損)		248,109	(71,682)	(39,642)	136,785

截至2018年12月31日止年度

	附註	房地產業務 人民幣千元	百貨店 業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收入		-	970,892	-	970,892
收入確認時點					
在某一時點確認		-	791,758	-	791,758
在某一時段內確認		-	179,134	-	179,134
其他經營收入		-	107,152	-	107,152
其他收益淨額		191,029	19,031	-	210,060
存貨採購及變動		-	(613,767)	-	(613,767)
僱員福利開支	(a)	(5,758)	(180,139)	(14,159)	(200,056)
折舊及攤銷開支	(a)	(44)	(93,627)	-	(93,671)
金融及合約資產減值虧損淨額		-	(2,662)	-	(2,662)
經營租賃租金開支		-	(118,063)	(2,577)	(120,640)
其他經營開支淨額		(1,793)	(117,493)	(6,217)	(125,503)
經營溢利/(虧損)		183,434	(28,676)	(22,953)	131,805
融資收入		-	3,441	25	3,466
融資成本		(19,363)	-	-	(19,363)
融資(成本)/收入淨額		(19,363)	3,441	25	(15,897)
分佔一間聯營公司及一間合營企業虧損		-	(3,075)	-	(3,075)
除所得稅前溢利/(虧損)		164,071	(28,310)	(22,928)	112,833
所得稅開支		-	(3,146)	-	(3,146)
年度溢利/(虧損)		164,071	(31,456)	(22,928)	109,687

- (a) 於2018年6月15日，本集團與深圳盒馬網絡科技有限公司(「深圳盒馬」)訂立戰略合作框架協議(「該協議」)。截至2018年12月31日止年度，根據該協議，位於深圳的大部分超市已停止業務，而相關區域已租賃/分租予深圳盒馬，用作經營其超市盒馬鮮生。固定資產及裝修為人民幣52,646,000元已予撇銷以及一次性遣散費人民幣32,776,000元已予累計(附註9)，乃由於與深圳盒馬的戰略合作及翻新店舖/升級百貨店所致。
- (b) 收入約人民幣493,843,000元(2018年：零)產生自單一外部客戶。該等收入歸屬於房地產業務分部(附註5(a))。

5. 收入

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
房地產發展顧問服務收入	(a)	493,843	–
租金收入		169,517	179,134
直接銷售		116,638	708,690
專營銷售佣金		14,584	83,068
		794,582	970,892

(a) 於2019年4月，本集團與深圳市晟潤豐投資發展有限公司(「晟潤豐」)及深圳市禾興隆實業有限公司(「禾興隆」)訂立顧問協議以提供房地產發展顧問服務。晟潤豐及禾興隆由本集團控股股東楊祥波先生最終控制。顧問服務包括但不限於為深圳兩個房地產項目成立項目團隊的項目發展及戰略建議服務，以及全週期發展、融資及資本管理的系統分析及顧問服務。

(b) 與客戶合約有關的資產

本集團已確認以下與客戶合約有關的資產：

	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
與房地產發展顧問服務有關的 即期合約資產(附註18(b))	361,430	–

合約資產的大幅增長乃由於本集團於2019年提供新的房地產發展顧問服務(附註(a))。

6. 其他經營收入

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
促銷、行政及管理收入	29,745	92,867
政府補貼	3,160	6,793
專營銷售的信用卡手續費	1,981	7,492
	34,886	107,152

7. 其他(虧損)/收益淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
因終止銷售按公平值計入損益列賬之金融資產 而沒收之按金(附註17(b))	67,306	-
法律申索撥回	2,878	4,308
已收/(已付)合約損害補償	213	(4,824)
衍生金融工具公平值變動(附註17)	(121,349)	191,029
投資物業公平值調整(附註14)	(21,272)	8,625
按公平值計入損益列賬之金融資產的公平值變動(附註16)	(10,498)	(378)
捐款	(2,880)	-
出售物業、廠房及設備之虧損	(620)	(3,674)
出售無形資產之虧損	(29)	(2,849)
撥回長期應付款項	-	14,009
撥回應計租金開支	-	1,512
其他	1,798	2,302
	(84,453)	210,060

8. 按性質分類的開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員福利開支(附註9)	151,525	200,056
存貨採購及變動	105,505	613,767
公用事業	57,997	60,393
折舊及攤銷開支	37,638	93,671
公幹開支	11,342	6,163
其他稅項開支	10,248	9,672
辦公室開支	4,557	6,684
清潔開支	4,371	6,524
核數師薪酬		
- 核數服務	2,500	3,280
- 其他服務	800	3,178
銀行收費	3,145	3,544
經營租賃租金開支	1,759	120,640
匯兌虧損/(收益)淨值	1,194	(15,137)
廣告成本	859	3,187
金融及合約資產的減值虧損淨額(附註18)	751	2,662
運輸開支	329	17,433
倉儲費用	-	3,168
其他開支	17,267	17,414
總開支	411,787	1,156,299

(a) 自2019年1月1日起，在採納國際財務報告準則第16號時，本集團已確認使用權資產及租賃負債，短期及低價值租賃除外(附註3)。

9. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	142,823	149,674
社保成本	8,411	15,604
以股份為基礎補償開支	204	1,878
遣散費(附註4a)	–	32,776
其他	87	124
僱員福利開支總額	151,525	200,056

10. 融資收入及成本

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
作為轉租人之融資租賃利息收入		11,613	–
銀行存款利息收入		832	3,466
		12,445	3,466
融資成本			
作為承租人之經營租賃利息開支		(62,739)	–
銀行貸款利息開支		(9,369)	–
股東貸款利息開支	(b)	(2,410)	–
其他借款利息開支	(a)	–	(19,363)
		(74,518)	(19,363)
融資成本淨額		(62,073)	(15,897)

(a) 於2018年，本集團自若干獨立第三方獲取多筆短期借款，合共905,000,000港元(約人民幣766,000,000元)，年利率為15%。該等借款原打算用於一項建議交易的融資，惟該交易已於其後停止。該等其他借款已於2018年12月31日之前悉數償還。

(b) 本集團於2019年1月自本公司控股股東楊祥波先生獲取免息貸款人民幣220,000,000元，並於2019年3月償還。視作利息開支人民幣2,410,000元於損益確認，並作為股東注資相應計入其他儲備。

11. 所得稅開支

	<u>截至12月31日止年度</u>	
	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	115,142	2,159
遞延所得稅	<u>16,466</u>	<u>987</u>
	<u>131,608</u>	<u>3,146</u>

本集團除稅前溢利的應繳稅額有別於使用適用於組成本集團之附屬公司之法定稅率計算所得的理論數額如下：

	附註	<u>截至12月31日止年度</u>	
		<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利		<u>268,393</u>	<u>112,833</u>
按稅率25% (2018年：25%) 計算的稅項		67,098	28,208
以下事項之稅務影響：			
— 毋須課稅收入	(v)	-	(47,757)
— 不可扣稅開支	(iv)	33,317	1,959
— 未確認稅項虧損		<u>31,193</u>	<u>20,736</u>
所得稅開支		<u>131,608</u>	<u>3,146</u>

- (i) 根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島的所得稅。
- (ii) 由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。海外溢利稅項根據本集團營運的各司法權區的現有法律、詮釋及慣例按該等司法權區的現行稅率計算。
- (iii) 本集團附屬公司的一般適用所得稅率為25%。本公司若干中國附屬公司有權享有小微實體稅項抵免，即按20%的稅率繳稅及扣減50%的應課稅收入。
- (iv) 截至2019年12月31日止年度的衍生金融工具及按公平值計入損益列賬之金融資產之公平值虧損不可作扣稅之用。
- (v) 截至2018年12月31日止年度的衍生金融工具之公平值收益毋須繳納所得稅。

12. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃除以以下項目後計算得出：

- 本公司擁有人應佔盈利(扣除普通股以外之任何權益成本)，除以
- 財政年度內尚未發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括就僱員股份計劃持有的股份)的股利調整。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	136,811	109,851
已發行普通股加權平均數(千股)	2,492,871	2,490,611
每股基本盈利(每股人民幣)	0.05	0.04

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設在所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下發行的額外普通股的加權平均數。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
盈利(人民幣千元)		
本公司擁有人應佔溢利	136,811	109,851
普通股加權平均數(千股)		
已發行普通股加權平均數	2,492,871	2,490,611
就獎勵股份調整	1,740	4,311
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,494,611	2,494,922
每股攤薄盈利(每股人民幣)	0.05	0.04

13. 股息

根據本公司於2019年6月14日舉行的股東週年大會上通過之決議案，本公司已批准並支付自股份溢價賬派付截至2018年12月31日止年度每股0.0109港元(相當於約人民幣0.0094元)的末期股息，金額為27,196,000港元(相當於約人民幣23,418,000元)。

根據董事會於2019年8月30日通過之決議案，本公司已批准並支付自股份溢價賬派付中期股息每股0.0024港元(相當於約人民幣0.0021元)或合共5,988,000港元(相當於約人民幣5,361,300元)。

於2020年3月30日，董事會建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股0.0157港元(相當於約人民幣0.0143元)，金額為39,172,000港元(相當於約人民幣35,679,000元)。末期股息於本公司股東週年大會上自股份溢價賬擬派，且該應付股息未有反映在該等財務報表中。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
普通股		
已付中期股息每股普通股人民幣0.0024元 (2018年：人民幣0.0018元)	5,361	4,387
已付特別現金股息每股普通股 為零(2018年：人民幣0.0055元)	-	13,613
2018年末期股息每股普通股人民幣0.0109元 (2017年：零)	23,418	-
	28,779	18,000

14. 投資物業

	附註	樓宇 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度				
於2018年1月1日		202,575	–	202,575
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)		421,088	–	421,088
於其他全面收益扣除之轉撥後公平值增加		98,512	–	98,512
公平值調整之收益淨額(附註7)		8,625	–	8,625
於2018年12月31日		730,800	–	730,800
截至2019年12月31日止年度				
於2018年12月31日		730,800	–	730,800
採納國際財務報告準則第16號之調整(附註3)	(i)	–	1,554,080	1,554,080
於2019年1月1日		730,800	1,554,080	2,284,880
其後開支撥充資本		–	77,705	77,705
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	(ii)	275,955	–	275,955
於其他全面收益扣除之轉撥後公平值增加	(ii)	89,082	–	89,082
於損益扣除之轉撥後公平值增加(附註7)	(ii)	29,663	–	29,663
公平值調整之收益淨額(附註7)		9,750	(60,685)	(50,935)
於2019年12月31日		1,135,250	1,571,100	2,706,350

- (i) 於2019年1月1日，與已經或計劃按經營租賃下分租有關的物業租賃相關使用權資產已確認為投資物業，金額為人民幣1,554,080,000元(附註3)。
- (ii) 於截至2019年12月31日止年度，本集團向第三方出租若干自用及租賃物業。因此，本集團就該等資產按面值人民幣275,955,000元自物業、廠房及設備轉撥賬至投資物業，並按公平值人民幣394,700,000計入，亦於其他儲備內確認公平值增幅人民幣89,082,000元為重估盈餘；以及於損益確認公平值增幅人民幣29,663,000元，乃由於過往年度該等物業確認的減值虧損。
- (iii) 本集團投資物業位於中國廣東省深圳、陸豐、海豐、陸河及興寧。
- (iv) 於2019年12月31日，公平值為人民幣616,450,000元的樓宇以若干長期銀行借款作抵押(附註21)。

15. 物業、廠房及設備

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	使用權 資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度			
於2018年1月1日	1,081,220	–	1,081,220
添置	35,937	–	35,937
轉撥至投資物業(附註14)	(421,088)	–	(421,088)
折舊費用	(88,652)	–	(88,652)
出售	(33,972)	–	(33,972)
	<u>573,445</u>	<u>–</u>	<u>573,445</u>
於2018年12月31日	<u>573,445</u>	<u>–</u>	<u>573,445</u>
截至2019年12月31日止年度			
於2018年12月31日	573,445	–	573,445
採納國際財務報告準則第16號之調整(附註3)	(31,453)	99,302	67,849
	<u>541,992</u>	<u>99,302</u>	<u>641,294</u>
於2019年1月1日	541,992	99,302	641,294
添置	2,608	–	2,608
轉撥至投資物業(附註14)	(275,955)	–	(275,955)
融資租賃項下出租的使用權資產	–	(29,906)	(29,906)
折舊費用	(15,604)	(17,665)	(33,269)
出售	(1,386)	–	(1,386)
	<u>251,655</u>	<u>51,731</u>	<u>303,386</u>
於2019年12月31日	<u>251,655</u>	<u>51,731</u>	<u>303,386</u>

16. 按公平值計入損益的金融資產

	非上市 股本證券 人民幣千元	上市 股本證券 (附註a) 人民幣千元	理財產品 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至12月31日止年度				
於2018年1月1日	-	-	24,485	24,485
添置	-	-	466,088	466,088
出售	-	-	(476,796)	(476,796)
匯兌差額	-	-	(399)	(399)
於損益確認之公平值變動	-	-	(378)	(378)
於2018年12月31日	-	-	13,000	13,000
截至12月31日止年度				
於2019年1月1日	-	-	13,000	13,000
添置	4,223	328,870	135,790	468,883
出售	-	-	(148,790)	(148,790)
於損益確認之 公平值變動(附註7)	-	(10,498)	-	(10,498)
外幣換算差額	65	-	-	65
於2019年12月31日	4,288	318,372	-	322,660

(a) 餘額指投資於富元國際集團有限公司(「富元」)之1,320,000,000股普通股份，進一步詳情請參閱附註17。

17. 衍生金融工具

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	191,029	–
於損益確認之公平值變動(附註7)	(121,349)	191,029
到期後終止確認	(69,680)	–
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	–	191,029

- (a) 於2018年12月24日，Baoke Trading (BVI) Company Limited(「**Baoke**」，為本集團全資附屬公司)與All Great International Holdings Limited(「**All Great**」)訂立買賣協議，據此，Baoke同意收購而All Great同意出售富元1,320,000,000股股份(佔富元的已發行股本總額約19%)，價格為每股0.225港元，總代價297,000,000港元(約人民幣260,038,000元)。富元為於開曼群島註冊成立的有限公司，於中國從事物業發展及酒店業務，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於2018年12月31日，本集團擁有衍生金融工具人民幣191,029,000元，即富元股份公平值與遠期合約類近代價現值之間的差額。相同金額的公平值收益亦已記錄於「其他收益淨額」，主要由於富元股價於期內增加。

- (b) 於2019年6月26日，Baoke與一個獨立第三方訂立買賣協議，據此，該獨立第三方同意收購而Baoke同意以每股0.29港元之價格出售1,320,000,000股富元股份，總代價為382,800,000港元(約人民幣336,734,000元)(「**富元協議**」)。根據富元協議，按金76,560,000港元已於2019年6月26日收取，而下期付款229,680,000港元需於2019年12月26日支付。餘下付款76,560,000港元需於2020年12月26日支付。

於2019年12月12日，Baoke與上述獨立第三方訂立終止契據，據此(其中包括)，富元協議已經終止，而已付按金亦已根據富元協議沒收。沒收按金76,560,000港元(約人民幣67,306,000元)已於「其他收益淨額」中確認。

18. 貿易應收款項、其他應收款項、預付款項及合約資產

	附註	2019年		
		即期	非即期	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	(a)	31,796	-	31,796
應收關聯方款項		417,679	-	417,679
合約資產	(b)	361,430	-	361,430
貿易應收款項		56,249	-	56,249
融資租賃應收款項	(c)	17,532	169,959	187,491
應收利息		337	-	337
就僱員股份獎勵計劃購買股份來自 一名受託人之應收款項		361	-	361
租賃按金		10,943	21,724	32,667
其他應收款項	(d)	20,561	44,008	64,569
		499,209	235,691	734,900
減：減值虧損撥備計提撥備	(g)	(751)	-	(751)
按攤銷成本計量之金融資產 預付款項	(e), (f)	498,458 93,881	235,691 97,310	734,149 191,191
貿易及其他應收款項總額		<u>592,339</u>	<u>333,001</u>	<u>925,340</u>
		2018年		
		即期	非即期	總計
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	(a)	38,111	-	38,111
應收利息		618	-	618
就僱員股份獎勵計劃購買股份來自 一名受託人之應收款項		5,214	-	5,214
租賃按金		1,881	25,140	27,021
其他應收款項	(d)	103,206	22,478	125,684
		149,030	47,618	196,648
減：減值虧損撥備計提撥備	(g)	-	(2,662)	(2,662)
按攤銷成本計量之金融資產 預付款項	(f)	149,030 7,477	44,956 83,272	193,986 90,749
貿易及其他應收款項總額		<u>156,507</u>	<u>128,228</u>	<u>284,735</u>

(a) 貿易應收款項

於2019年12月31日，貿易應收款項包括來自公司客戶直接銷售應收款項及租金應收款項，分別為人民幣344,000元(2018年：人民幣5,643,000元)及人民幣31,452,000元(2018年：人民幣32,468,000元)。

根據發票日期，本集團的貿易應收款項賬齡分析如下：

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
零至30天	24,928	24,960
31至90天	4,222	8,832
91至365天	<u>2,646</u>	<u>4,319</u>
	<u>31,796</u>	<u>38,111</u>

本集團應用國際財務報告準則簡化法計量預期信貸虧損，其為所有貿易應收款項的全期預期虧損撥備。於2019年12月，根據管理層評估，並無作出減值虧損撥備(2018年：零)。

所有貿易應收款項以人民幣計值，其公平值與其於2019年12月31日的賬面值相若。

- (b) 誠如附註4所述，本集團與晟潤豐及禾興隆訂立顧問協議以提供顧問服務。晟潤豐及禾興隆根據顧問協議的還款時間表支付款項，其中包括固定的月費及若干分期付款，取決於晟潤豐及禾興隆的房地產項目的建築進度。截至2019年12月31日止年度，由於本集團確認的服務收入超過收取的付款額，故已確認人民幣361,430,000元的合約資產。
- (c) 於採納國際財務報告準則第16號後，融資租賃項下已出租的物業租賃的使用權資產確認為融資租賃應收款項。

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項	220,104	不適用
不獲保證剩餘價值	<u>22,432</u>	<u>不適用</u>
融資租賃投資總額	242,536	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(55,045)</u>	<u>不適用</u>
融資租賃投資淨額	187,491	不適用
減：累計減值撥備	<u>-</u>	<u>不適用</u>
融資租賃應收款項淨額	<u>187,491</u>	<u>不適用</u>

下表乃按於各報告期末的相關到期日組別而分析本集團的融資租賃投資總額：

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃投資總額		
— 一年內	28,947	不適用
— 一至兩年之間	29,349	不適用
— 兩至三年之間	29,367	不適用
— 三至四年之間	30,004	不適用
— 四至五年之間	30,004	不適用
— 遲於五年	94,865	不適用
	<u>242,536</u>	<u>不適用</u>

- (d) 其他應收款項的非即期部分指根據直線法計算的租金收入應計費用。
- (e) 於2019年11月21日，本集團全資附屬公司深圳市歲寶企業管理有限公司(「買方」)、珠海市祥耀房地產開發有限公司(「賣方」)及珠海市祥耀房地產開發有限公司(「目標公司」)訂立注資及收購協議(「收購協議」)，據此，(i) 賣方已同意出售而買方已同意購買目標公司全部股權，代價為人民幣38,000,000元；及(ii) 買方已同意對目標公司注資人民幣40,000,000元。除支付上述股份代價及注資的付款外，本集團亦已預付目標公司人民幣2,650,000元。由於收購事項並未於2019年12月31日前完成，本集團向賣方支付的現金總額人民幣80,650,000元已確認為預付款項的即期部分，原因為該交易並未於2019年12月31日完成。

此外，根據收購協議，本集團將代目標公司結付股東貸款人民幣112,800,000元，其中人民幣40,000,000元及人民幣2,650,000元已分別於2019年12月31日以上述注資及向目標公司提供墊款的方式結付。餘下的人民幣70,150,000元將於完成收購目標公司後結付(附註22(a))。此外，目標公司的現有已抵押長期銀行貸款人民幣254,200,000元將於該交易完成時由本集團結付。

- (f) 於2019年及2018年12月31日，收購土地按金人民幣62,950,000元已計入預付款項的非即期部分。餘下的人民幣189,650,000元將於完成收購土地後結付(附註22(a)(i))。除上述者外，預付款項非即期部分的餘下結餘指本集團就購買物業、廠房及設備以及無形資產支付予第三方的現金。
- (g) 本集團應用國際財務報告準則第9號三階段方式計量其他應收款項的預期信貸虧損。於2019年12月31日，根據管理層評估作出減值虧損撥備人民幣751,000元(2018年：人民幣2,662,000元)。

於12月31日，其他應收款項虧損撥備與期初虧損撥備一致如下：

	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日期初虧損撥備	2,662	-
年內於損益確認之其他應收款項撥備增加	751	2,662
年內作為不可收回之應收款項撇銷	<u>(2,662)</u>	<u>-</u>
於12月31日期末虧損撥備	<u>751</u>	<u>2,662</u>

19. 貿易及其他應付款項

	<u>於12月31日</u>	
	<u>2019年</u>	<u>2018年</u>
附註	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	87,581	83,273
其他應付稅項	25,528	3,814
應計工資及薪金	21,007	34,072
貿易應付款項	(i) 4,504	70,197
法律申索應計費用	573	3,451
應付一名關連方款項	201	181
應付租金	(ii) -	149,758
其他應付款項及應計費用	45,946	66,174
	<u>185,340</u>	<u>410,920</u>

(i) 本集團的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
零至30天	2,402	21,361
31至60天	954	12,674
61至90天	753	18,097
91至365天	395	11,455
一年至兩年	-	5,721
兩年至三年	-	889
	4,504	70,197

(ii) 應付款項指按直線法計量之租金開支應計費用。於採納國際財務報告準則第16號後於2019年1月1日撥回人民幣149,758,000元的結餘(附註3.2)。

(iii) 所有貿易及其他應付款項以人民幣計值，其公平值與其於2019年12月31日的賬面值相若。

20. 合約負債

	附註	2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
已收客戶墊款	(i)	91,533	144,222
遞延收入	(ii)	20,512	22,711
		112,045	166,933

(i) 該金額主要指已售預付卡所得現金。

(ii) 該金額主要指未贖回獎勵積分之賬面值。

21. 借款

	附註	<u>2019年</u> 人民幣千元	<u>2018年</u> 人民幣千元
非即期			
已抵押長期銀行借款	(i)	<u>215,644</u>	—
即期			
已抵押長期銀行借款的即期部分	(i)	26,667	—
無抵押短期借款	(ii)	<u>8,933</u>	<u>8,994</u>
		<u>35,600</u>	<u>8,994</u>
		<u>251,244</u>	<u>8,994</u>

- (i) 本集團的長期銀行借款以人民幣計值及以公平值人民幣616,450,000元的若干樓宇作抵押(附註15)。截至2019年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.25%。
- (ii) 於2019年12月31日，無抵押短期借款以港元計值，並須於一年內償還。於截至2019年12月31日止年度，加權平均實際年利率為4.29% (2018年：15%)。
- (iii) 於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款應按以下方式償還：

	<u>2019年</u> 人民幣千元	<u>2018年</u> 人民幣千元
一年內	35,600	8,994
一至兩年之間	26,667	—
兩至五年之間	125,644	—
超過五年	<u>63,333</u>	—
	<u>251,244</u>	<u>8,994</u>

- (iv) 銀行及其他借款的賬面值與其公平值相若，因為該等借款主要為浮動利率借款。

22. 資本承擔

(a) 資本承擔

於報告期末已訂約但未確認為負債之重大資本開支如下：

	附註	<u>2019年</u> 人民幣千元	<u>2018年</u> 人民幣千元
一年內：			
購買物業、廠房及設備		43,915	42,539
收購地塊	(i)	189,650	189,650
收購目標公司	18(e)	70,150	-
收購富元股份	17(a)	-	260,038
		<u>303,715</u>	492,227
遲於一年：			
收購目標公司	18(e)	<u>254,200</u>	-
		<u>557,915</u>	<u>492,227</u>

(i) 於2018年12月14日，盱眙歲寶(本集團非全資附屬公司)已就按總代價人民幣252,600,000元收購十幅位於中國江蘇省盱眙地塊的土地使用權成功中標。盱眙歲寶已支付人民幣62,950,000元作為收購地塊的按金。

(b) 不可撤銷經營租約—本集團作為出租人

根據不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項總額如下：

	<u>2019年</u> 人民幣千元	<u>2018年</u> 人民幣千元
樓宇：		
一年內	239,672	156,069
一至兩年之間	215,531	137,877
兩至三年之間	177,785	127,578
三至四年之間	159,004	122,950
四至五年之間	143,802	115,875
遲於五年	<u>345,102</u>	<u>308,425</u>
	<u>1,280,896</u>	<u>968,774</u>

23. 執告期後發生的事項

(a) 2019年冠狀病毒病的影響

於2020年初爆發2019年冠狀病毒病(「**2019年冠狀病毒爆發**」)之後，已在並將繼續於全國／地區實施一系列預防及控制措施。本集團將密切關注2019年冠狀病毒爆發的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本綜合財務報表獲授權刊發日期，本集團並未知悉因2019年冠狀病毒爆發而對截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表有任何重大不利影響。本集團評估2019年冠狀病毒對本集團截至2019年12月31日止年度之後的財務狀況及經營業績有若干影響如下。

(i) 租金豁免

於2020年1月，本集團宣佈已向其所有租戶提供2020年1月25日至2020年2月8日的租金豁免。根據相關租賃合約，估計該豁免將導致本集團於2020年的租金收入減少約人民幣8百萬元。本集團將根據2019年冠狀病毒爆發的最新發展不時檢討及修改租金豁免政策。

此外，鑑於2019年冠狀病毒爆發於短期內帶來的負面影響，其可能會導致若干現有租賃合約的提早終止、違約或續約，以及亦會影響新合約的簽訂，從而影響未來期間的租金收入。本集團將密切關注2019年冠狀病毒爆發的發展及其對租賃市場的影響，並將繼續進行相關評估及採取積極措施。

(ii) 投資物業估值的波動

本集團採用公平值模型計量其投資物業。於2019年12月31日，投資物業的公平值總額為人民幣2,699,350,000元(附註14)。於2020年，由於2019年冠狀病毒爆發，本集團投資物業的公平值可能會有所波動，其影響仍有待評估。本集團將繼續與外部估值師溝通，以進一步了解2019年冠狀病毒爆發對投資物業估值的影響。

(iii) 房地產發展顧問服務

本集團評估2019年冠狀病毒爆發對房地產發展顧問服務相關項目的工程進度並無重大影響，因此對將於2020年確認之房地產發展顧問服務的估計收入並無重大影響。

II. 管理層討論及分析

中美貿易緊張對國際貿易業務產生不利影響，並為中國經濟發展製造不確定性。由於中國國內需求疲弱，根據中國國家統計局(「**國家統計局**」)，中國於2019年的國內生產總值(「**國內生產總值**」)為人民幣990,865億元，與2018年的6.6%增長相比，緩慢但有意義地上升6.1%。

新型冠狀病毒(2019年冠狀病毒)的爆發亦已在全世界範圍內產生嚴重不利影響。國際貿易業務進一步崩潰，甚至癱瘓。不同的行業，例如餐飲(「**餐飲**」)、零售及娛樂行業正面臨困難時期。由於目前不利的營商環境，中國許多公司已全面或部分地停止或延期其擴張計劃。

儘管中國整體經濟正面臨許多挑戰，惟與大部分其他國家相比，中國的國內生產總值增長預期將繼續達致高水平。中國的零售業仍舊保持樂觀。根據國家統計局，2019年12月的全國居民消費價格指數(消費價格指數)與去年同期相比錄得增長4.7%，而2019年的線上零售銷售額與去年相比錄得上漲16.5%。

特別是於疫情期間，互聯網的迅速發展亦令購物更為便捷。互聯網的便捷使人們能夠從不同線上渠道認識更廣泛的產品，不僅推動零售營運商豐富其產品，亦通過結合不同特性及服務，例如促銷及捆綁銷售以提高購物體驗，從而增加其競爭力。

集團業務回顧

自2018年起，本集團百貨店業務的業務模式一直處於不斷調整中。本集團與深圳盒馬網絡科技有限公司(「**深圳盒馬**」)合作，將本集團位於深圳區域內用作傳統超市業務的大部分百貨店空間升級為新模式(即盒馬鮮生)，並與上海盒馬網絡科技有限公司(「**上海盒馬**」)創建全新的零售解決方案「盒馬里·歲寶」。此線下及線上平台的融合乃本集團的新嘗試，且由於線上平台向客戶提供更具彈性及便捷的渠道，於當前情況下屬最合適之舉。更重要的是，線上平台提供安全感予客戶，讓客戶毋需前往百貨店亦能如常購物。

於2019年12月31日，本集團擁有及／或經營17家百貨店，總建築面積約為311,489.8平方米。

除其零售業務外，歲寶亦一直在發展其房地產發展業務，以於本集團業務活動中創造協同效益，且實現其盈利能力最大化。

因此，截至2019年12月31日止年度，經營業績分為三個可報告經營主要分部，即(a)房地產業務；(b)百貨店業務；及(c)其他。截至2019年12月31日止年度，房地產業務增長迅速，產生可觀的收入。

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得人民幣794.6百萬元(2018年：人民幣970.9百萬元)的收入。本公司擁有人應佔溢利為人民幣136.8百萬元(2018年：人民幣109.9百萬元)。該波幅乃由於其百貨店業務模式的戰略性變動、採納新訂國際財務報告準則以及增加新的房地產業務所致。

房地產業務

自2018年起，歲寶一直積極實踐房地產發展及項目管理業務。當其附屬公司深圳市歲寶企業管理有限公司(「歲寶企管」)於2019年4月訂立兩份顧問協議時，本集團透過為深圳兩個房地產項目(名為國展中心項目及鵬展滙項目)的發展、財務及資金管理提供廣泛的項目發展及管理服務，首次進軍該行業。該等努力為本集團產生服務收入。

為進一步借助其專業知識，歲寶企管於2019年11月訂立另一份協議，以人民幣38百萬元的股份代價及人民幣112.8百萬元的貸款代價收購珠海一家房地產發展公司的全部股權。該房地產發展公司擁有位於珠海市金灣區的發展項目，地塊面積為16,074.21平方米。該項目預計於2020年內竣工，並將發展成為用作商業及住宅的雙樓綜合體。

於2020年2月10日，歲寶宣佈已訂立另一項收購協議，並待有關地產公司的其他權益持有人批准後，以人民幣500,000元的股份代價及人民幣199.5百萬元的貸款代價收購珠海另一家房地產公司1%的股權。該房地產公司擁有位於珠海市香洲區的發展項目，地塊面積為14,000平方米，作住宅用途。隨著與該房地產公司的其他權益持有人進一步討論，本集團預期能夠在項目中增加其參與程度。

百貨店業務

「盒馬鮮生」

歲寶於2018年6月與深圳盒馬訂立戰略合作框架協議，將旗下大部分用作傳統超市業務的百貨店空間升級為「盒馬鮮生」。於本公告日期，10家百貨店空間的升級及翻新已完成。一家百貨店空間正在翻新中並預計翻新將於2020年完成。

本集團認為與深圳盒馬合作的成功乃因經升級為「盒馬鮮生」的新店舖空間可吸引更多元的人口組別，其中包括年輕一族的來訪人數亦有所增加。此升級已強化本集團百貨店業務的地位，不僅透過租賃／分租為本集團提供穩定的收入來源，亦作為於百貨店不同部分進行線上至線下「新零售」概念實施的先鋒。

鑒於本集團的新業務策略及「盒馬鮮生」的成功，本集團亦於2019年8月與天和集團訂立協議，將其在汕尾及梅州的超市業務外包。於本公告日期，兩家「天和超市」經已開業，並獲得當地消費者的廣泛認可。

「新零售」解決方案

多年來，本集團一直將其於中國的傳統百貨店業務改良為一站式購物商場「歲寶廣場」，可滿足中產階級對優質食品及產品的需求。自2018年6月起，本集團已分階段停止其專營銷售模式，並將店舖空間租賃予不同零售商。於2019年12月31日，九家位於深圳區的門店已升級及翻新，而一家門店正在翻新中。汕尾地區的三家門店已升級及翻新，而一家門店正在翻新中。兩家門店的翻新預計於近期完成。

為更進一步，本集團與上海盒馬決定將線上及線下「新零售」概念擴展到其百貨店部分，打造新的商店品牌「盒馬里·歲寶」，實現購物體驗的新形式。位於深圳市蓮塘區的首個「盒馬里·歲寶」於2019年11月推出，提供全方位的設施及服務，包括超市、餐飲店、服裝店、教育及培訓中心、遊樂場及健身中心。幾乎所有租戶均提供線上及線下服務組合，使消費者可享受線上購物的便利，並透過強調實際體驗及服務以減少傳統線上購物的缺點。

餐飲業務

於2019年，歲寶投資2.73%於一家韓國品牌連鎖冰淇淋店「百味堂」及推出主題料理街「天樂里」。該投資乃試圖協助本集團融合其房地產、零售及餐飲業務，為其零售客戶提供全面及一站式的購物體驗。

然而，鑒於目前由2019年冠狀病毒所導致的經濟形勢極具挑戰性，餐飲業或需更長時間才能全面復甦。本集團將繼續發掘發展餐飲業務的其他機會。

業務前景

持續擴展房地產發展及項目管理業務

隨著其於房地產發展及項目管理業務方面取得專業知識，歲寶將繼續專注於大灣區。本集團將堅持通過向房地產項目擁有人或開發商提供全面的增值顧問服務增強房地產項目管理業務及房地產發展業務的策略。歲寶將繼續透過投標、股權收購及／或合營企業以增加其土地儲備以及發展及銷售其名下的物業。

歲寶進軍房地產業務已打下良好開局，我們對歲寶與現有業務創造協同效益的能力以及其自身發展充滿信心。歲寶將持續鞏固其於百貨店業務的地位，並尋求機會進一步擴展房地產發展業務。

持續提升「新零售」解決方案

本集團把握與上海盒馬的合作機會並於深圳市蓮塘區推出首個新零售解決方案「盒馬里·歲寶」。鑒於快速變化的市場趨勢及發展，本集團將不斷升及及增強其零售業務活動。本著其「顧客至上」的管理理念，本集團將繼續尋求不同方式，通過不時翻新店舖以及將更多潮流及年輕品牌引入其租戶組合，提升顧客的購物體驗，以吸引更高消費的中產收入客戶。

此外，本集團將繼續改善及提升「新零售」解決方案的營運，目的為向客戶提供更理想的服務及最大程度地利用此種新業務模式帶來利益及利潤。

總結

本人謹代表董事會，藉此機會向管理團隊及全體員工之全情投入及貢獻致以由衷謝意，亦對夥伴及顧客的支持以及股東及投資者對本集團給予的信心表示感謝。

III. 財務回顧

於2018年，本集團開始發展其房地產業務，並具有三個可報告經營分部，即：(i)房地產業務；(ii)百貨店業務；及(iii)其他。下列討論及分析乃基於本集團整體及各業務分部的經營業績作出。於2018年前並無呈列分部分分析。

a) 本集團

於2019年，由於本集團業務進行多項戰略性變動(包括改變百貨店業務的經營模式及房地產業務高速增長的重大貢獻)及採納新訂國際財務報告準則第16號，本集團的整體財務業績經歷結構性變動，導致財務業績大幅波動。

截至2019年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣794.6百萬元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣970.9百萬元減少18.2%。截至2019年12月31日止年度，房地產業務貢獻的收入為人民幣493.8百萬元(2018年：人民幣零元)，或佔本集團同年總收入的62.2%。截至2019年12月31日止年度，百貨店業務貢獻的收入為人民幣300.7百萬元(2018年：人民幣970.9百萬元)，或佔本集團同年總收入的37.8%。

截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利為人民幣136.8百萬元，較截至2018年12月31日止年度的人民幣109.9百萬元增加24.5%。以下分節對本集團不同分部的波動進行詳細分析。

(b) 房地產業務分部

截至2019年12月31日止年度，本集團的房地產業務分部資料呈列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	493,843	–
其他(虧損)/收益淨額	(64,541)	191,029
僱員福利開支	(60,303)	(5,758)
折舊及攤銷開支	–	(44)
其他經營開支淨額	(379)	(1,793)
經營溢利	368,620	183,434
融資收入	67	–
融資成本	(6,088)	(19,363)
融資成本淨額	(6,021)	(19,363)
除所得稅前溢利	362,599	164,071
所得稅開支	(114,490)	–
年度溢利	248,109	164,071

收入

房地產業務的收入為人民幣493.8百萬元，主要指根據本集團於2019年4月訂立的房地產發展顧問服務協議收取的房地產發展顧問服務收入。

其他(虧損)/收益淨額

截至2019年12月31日止年度的其他虧損淨額為人民幣64.5百萬元，主要指有關富元1,320,000,000股股份的按公平值計入損益的金融資產及衍生金融工具公平值虧損淨額人民幣131.8百萬元，並被由於終止本集團向獨立第三方出售富元股份的買賣協議而沒收的人民幣67.3百萬元按金所抵銷。截至2018年12月31日止年度，本集團就有關該等富元股份而確認衍生金融工具公平值收益人民幣191.0百萬元。

僱員福利開支

僱員福利開支由2018年的人民幣5.8百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣60.3百萬元，主要由於本集團房地產業務的房地產部門於年內成立。

融資成本淨額

2019年人民幣6.1百萬元的融資成本為銀行借貸利息。2018年的融資成本主要指集團為進行建議交易而向獨立第三方融資而該交易已於其後停止的借款利息。

所得稅開支

截至2019年12月31日止年度，所得稅開支為人民幣114.5百萬元。所得稅開支大幅增加乃主要由於房地產業務收入增加所致。

年度溢利

基於上述原因，截至2019年12月31日止年度的房地產業務分部應佔溢利為人民幣248.1百萬元，較2018年的人民幣164.1百萬元增加51.2%。

(c) 百貨店業務分部

下文所載為截至2019年12月31日止年度本集團百貨店業務的分部資料：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	300,739	970,892
其他經營收入	34,886	107,152
其他(虧損)/收益淨額	(19,912)	19,031
存貨採購及變動	(105,505)	(613,767)
僱員福利開支	(78,782)	(180,139)
折舊及攤銷開支	(28,819)	(93,627)
金融及合約資產的減值虧損淨額	(751)	(2,662)
經營租賃租金開支	(1,759)	(118,063)
其他經營開支淨額	(99,240)	(117,493)
經營溢利/(虧損)	857	(28,676)
融資收入	12,378	3,441
融資成本	(65,037)	—
融資(成本)/收入淨額	(52,659)	3,441
分佔一間聯營公司及一間合營企業的虧損	(2,762)	(3,075)
除所得稅前虧損	(54,564)	(28,310)
所得稅開支	(17,118)	(3,146)
年度虧損	(71,682)	(31,456)

收入

於2018年6月與深圳盒馬訂立戰略協議後，自2018年7月起，本集團超市及百貨店部份的經營模式於一系列翻新工程後已逐漸升級。由於翻新期間若干店舖部分或全面暫停營業，故收入由2018年的人民幣970.9百萬元大幅減少至截至2019年12月31日止年度的人民幣300.7百萬元，或減少69.0%。於升級完成後，本集團用作經營其傳統超市業務的所有店舖的百貨店空間由自營業務(以產生直接銷售)轉變為「店中店」盒馬鮮生或天和超市(以產生分租／租賃租金收入)。就餘下店舖空間而言，由於店舖佈置升級以及新租戶群及租期重組，百貨店專櫃原先的專營銷售安排亦已轉為分租／租賃安排。本集團百貨店業務的收入明細變動如下：

	截至12月31日止年度		佔本集團百貨店 收益的百分比	
	2019年	2018年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	%	%
租金收入	169,517	179,134	56.4	18.5
直接銷售	116,638	708,690	38.8	73.0
專營銷售佣金	14,584	83,068	4.8	8.5
總計	300,739	970,892	100.0	100.0

由於上文所述，(i)租金收入由2018年的人民幣179.1百萬元減少5.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣169.5百萬元；(ii)直接銷售由2018年的人民幣708.7百萬元大幅減少83.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣116.6百萬元；及(iii)專營銷售佣金由2018年的人民幣83.0百萬元大幅減少82.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣14.6百萬元。

其他經營收入

其他經營收入由2018年的人民幣107.2百萬元大幅減少67.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣34.9百萬元，乃由於經營模式及分租／租賃合約條款的變動，導致有關促銷、行政及管理收入產生較低的金額所致。

其他(虧損)/收益淨額

截至2019年12月31日止年度，其他虧損淨額為人民幣19.9百萬元，而2018年其他收益淨額為人民幣19.0百萬元，主要由於截至2019年12月31日止年度，投資物業公平值虧損為人民幣21.3百萬元，而於2018年撥回長期應付款項為人民幣14.0百萬元及投資物業公平值收益為人民幣8.6百萬元。

存貨採購及變動

截至2019年12月31日止年度，存貨採購及變動金額為人民幣105.5百萬元，較2018年的人民幣613.8百萬元減少82.8%，與直接銷售之減少一致。存貨採購及變動佔本集團截至2019年12月31日止年度直接銷售的90.5%，而2018年則佔86.6%。

僱員福利開支

僱員福利開支由2018年人民幣180.1百萬元減少56.3%至截至2019年12月31日止年度人民幣78.8百萬元，主要由於業務模式重組及從重人力的直接銷售轉為收取租金付款的營運變動致使本集團的員工人數自2018年6月起大幅減少以及一次性遣散費所致。

折舊及攤銷開支

截至2019年12月31日止年度，折舊及攤銷開支為人民幣28.8百萬元，較2018年的人民幣93.6百萬元減少69.2%，主要由於2018年下半年確認用作與盒馬進行業務合作有關的店舖位置裝修的剩餘價值進行一次性撤銷人民幣32.8百萬元，以及自有物業及裝修所產生的折舊及攤銷費用在轉為投資物業後將不再發生所致。

經營租賃租金開支

經營租賃租金開支由2018年的人民幣118.1百萬元大幅減少98.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元，乃由於採納國際財務報告準則第16號「租賃」，其中經營租賃租金付款被視為租賃負債的償還及相應的利息支出所致。

其他經營開支淨額

其他經營開支(主要包括公用事業開支、廣告、市場推廣、促銷及相關開支、其他稅項開支、銀行收費、匯兌差額及維修開支)由2018年的人民幣117.5百萬元減少15.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣99.2百萬元。此乃主要由於業務模式轉變所致。

經營溢利

基於上述原因，截至2019年12月31日止年度百貨店業務分部的經營溢利為人民幣0.9百萬元，而2018年的經營虧損為人民幣28.7百萬元。

融資收入

融資收入由2018年的人民幣3.4百萬元增加264.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣12.4百萬元，主要由於採納國際財務報告準則第16號「租賃」，導致作為轉租人的融資租賃利息收入增加所致。

融資成本

截至2019年12月31日止年度產生的融資成本為人民幣65.0百萬元，主要由於採納國際財務報告準則第16號「租賃」確認承租人的經營租賃利息開支(其中部分經營租賃租金付款確認為利息開支或租賃負債)，以及新銀行借款利息所致。於2018年並無產生融資成本。

所得稅開支

所得稅開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元增加451.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣17.1百萬元。

年度虧損

基於上文所述，截至2019年12月31日止年度百貨店業務分部應佔虧損為人民幣71.7百萬元，而2018年虧損則為人民幣31.5百萬元。

(d) 其他分部

其他主要指董事酬金、員工成本及就總部或行政目的而產生的經營開支(不直接歸屬於該兩個業務分部中的任何一個)。截至2019年12月31日止年度，該等成本及開支為人民幣39.6百萬元，較2018年的人民幣22.9百萬元增加72.9%。該增幅與本集團業務運營的擴張計劃一致。

IV. 股息

截至2019年12月31日止年度，董事會建議派付末期股息每股0.0157港元(相當於約人民幣0.0143元)或總額39.2百萬港元(相當於約人民幣35.7百萬元)(2018年：末期股息每股0.0109港元(相當於約人民幣0.0093元)或總額27.2百萬港元(相當於約人民幣23.2百萬元))。建議末期股息須獲股東於股東週年大會上批准後方可作實。建議末期股息將於2020年7月31日或前後支付予於2020年7月17日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

暫停股份過戶登記

本公司將由2020年6月18日(星期四)至2020年6月22日(星期一)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何本公司股份過戶登記事宜。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2020年6月17日(星期三)下午4時30分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16號舖，以辦理登記手續。

本公司將由2020年7月15日(星期三)至2020年7月17日(星期五)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何本公司股份過戶登記事宜。為符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2020年7月14日(星期二)下午4時30分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至16號舖，以辦理登記手續。

V. 流動資金及財務資源

於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物以及受限制銀行存款為人民幣86.5百萬元，較於2018年12月31日的人民幣350.6百萬元減少75.3%。現金及現金等價物以及銀行存款(為人民幣及港元)存放於中國及香港銀行以收取利息收入。

借款

於2019年12月31日，本集團的長期及短期借款分別為人民幣242.3百萬元及人民幣8.9百萬元(2018年：短期借款人民幣9.0百萬元)，主要指由兩項中國物業的押記作擔保之以人民幣計值的已抵押銀行借款。

流動資產淨值及資產淨值

於2019年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣442.6百萬元(2018年12月31日：人民幣121.2百萬元)，增加265.2%。於2019年12月31日，本集團的資產淨值增加至人民幣2,232.7百萬元(2018年12月31日：人民幣1,565.9百萬元)，增加42.6%。該波幅主要指會計政策變動及於2019年提供新的房地產發展顧問服務之影響。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務，大部分交易以人民幣結算。本集團若干現金及銀行結餘以港元計值。本公司以港元派付股息。此等交易導致本集團承受港元兌人民幣匯率變動而產生的外匯風險。截至2019年12月31日止年度，本集團錄得匯兌虧損淨額人民幣1.2百萬元。截至2018年12月31日止年度，本集團錄得匯兌收益淨額人民幣15.1百萬元。本集團並無利用任何遠期合約、外幣借款或以其他方法對沖其外幣風險。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團的僱員總人數為494名。本集團的薪酬政策乃參考市況及個別僱員的表現、資歷及經驗釐定。本公司亦已引入主要表現指標評估計劃以提升表現及營運效率。

為表彰及獎勵合資格僱員為本集團業務及發展作出之貢獻，本公司於2014年1月22日採納僱員股份獎勵計劃。誠如董事會所批准，根據股份獎勵計劃，授予的股份及相關收入將分別於授出日期第一週年起計三年期間按33.3%、33.3%及33.4%之百分比歸屬予相關僱員。於本公告日期，總數35,807,200股股份已授予129名合資格僱員並已悉數獲歸屬。

或然負債

若干供應商、賣方及僱員就有關合約條款的爭議於中國對本集團展開法律訴訟。截至2019年12月31日，訴訟仍在進行中。本集團已就本集團可能須支付的任何損失或賠償作出約人民幣0.6百萬元(2018年：人民幣3.5百萬元)的累計撥備。董事認為有關撥備金額已足以涵蓋本集團於該等申索下的責任。

重大收購及出售附屬公司

除以人民幣38百萬元的代價及人民幣112.8百萬元的貸款代價收購珠海一家房地產發展公司的全部股權外，於回顧年度內概無重大附屬公司及聯營公司的收購及出售。

VI. 審核委員會

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為霍義禹先生(主席)、陳峰亮先生及江宏開先生。審核委員會之設立旨在檢討本集團的財務申報程序及評估內部監控程序(包括財務、營運及合規監控以及風險管理職能)的成效。

於截至2019年12月31日止年度，審核委員會與管理層、外聘核數師及內部監控顧問舉行四次定期會議，討論本集團的審計、內部監控及財務申報事宜，並檢閱本集團的內部監控、審核計劃以及2019年的中期業績及2018年全年業績。

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度之全年業績。

VII. 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

VIII. 企業管治

本公司致力達到及維持高水平的企業管治。董事認為，於截至2019年12月31日止年度期間，本公司一直遵守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14所載企業管治守則之原則及守則條文。內部稽核部已於一年內兩次向審核委員會報告其審核結果及工作計劃，董事會及審核委員會其後檢討及精簡本集團重大監控事宜，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。

董事會連同審核委員會亦已評估本公司在會計及財務匯報以及內部審核職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足。

內部監控措施的改良亦將繼續由本集團的內部審核部及行政總裁負責監察。內部審核部將定期向審核委員會及董事會匯報其對本集團內部監控進行的檢討工作及結果。

IX. 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事於截至2019年12月31日止年度一直遵守標準守則。

X. 於聯交所及本公司網站公佈全年業績

本公告刊登於聯交所及本公司網站。本公司截至2019年12月31日止年度的年報載有上市規則附錄16所規定的一切資料，並將於適當時候寄交股東以及刊登於聯交所及本公司網站。

XI. 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)同意，本集團載於初步公告有關截至2019年12月31日止年度之綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道就此所進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所述的保證委聘，因此，羅兵咸永道對本初步公告並無給予任何保證。

承董事會命
歲寶百貨控股(中國)有限公司
聯席主席兼執行董事
楊祥波

香港，2020年3月30日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括執行董事楊祥波先生(聯席主席)、郝建民先生(聯席主席)及楊題維先生(行政總裁)，以及獨立非執行董事陳峰亮先生、江宏開先生及霍義禹先生。