



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：312

年報 2019



目錄

2	公司簡介
3	財務摘要
5	主席報告
9	管理層討論及分析
18	董事及高級管理人員
21	董事會報告
32	企業管治報告
38	獨立核數師報告
43	綜合收益表
44	綜合全面收益表
45	綜合資產負債表
47	綜合權益變動表
49	綜合現金流量表
50	綜合財務報表附註
133	公司資料



公司簡介

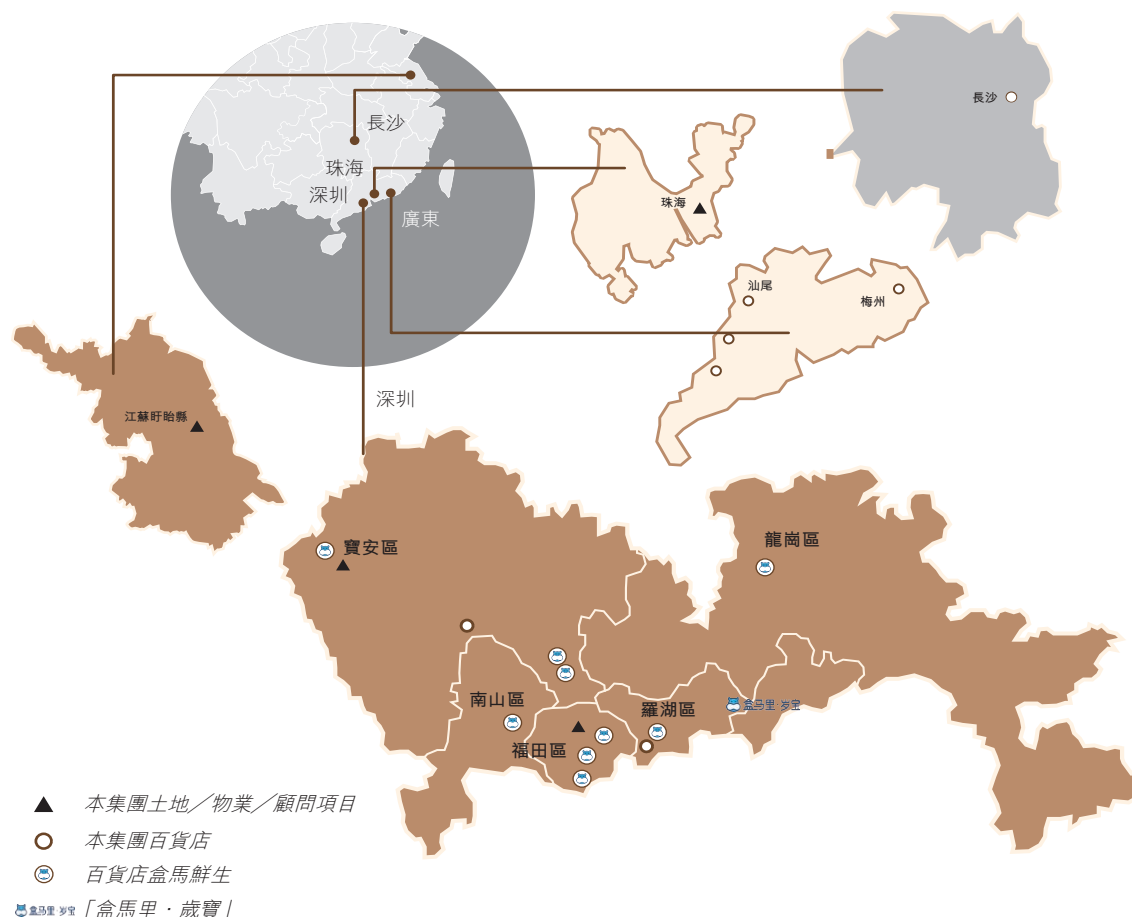


歲寶百貨控股(中國)有限公司(「本公司」)於2008年11月5日在開曼群島註冊成立為有限公司。本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營百貨店業務。

本集團為深圳歷史悠久的百貨連鎖企業之一，專攻中檔市場階層，並於「**歲寶百貨**」及「**歲寶廣場**」品牌旗下運營其百貨店。於2019年12月31日，本集團擁有及／或經營17家百貨店，其中12家位於深圳、三家位於汕尾、一家位於梅州市及一家位於長沙，總建築面積(「**建築面積**」)約為311,489.8平方米。

自2018年下半年起，本集團進行若干戰略性變動，包括與深圳盒馬網絡科技有限公司(「**深圳盒馬**」)合作，將深圳地區旗下大部分用作傳統超市業務的百貨店空間改裝為「**盒馬鮮生**」，並繼續將其傳統百貨店業務升級為一站式購物中心「**歲寶廣場**」。為更進一步，本集團於2019年11月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**」，結合線上及實體購物，以實現新型購物體驗。該等轉變令本集團得以保持競爭力並抓緊潛在商機。

自截至2018年12月31日止年度開始，本集團開始發展其房地產發展業務，並於2019年4月，本集團訂立顧問協議透過為深圳兩個房地產項目提供廣泛的顧問服務，首次進軍該行業。本集團將繼續通過自身發展及收購以發展其房地產業務，而該業務將與現有百貨店業務互補並產生協同效益。



財務摘要

經營業績

人民幣千元	截至 12 月 31 日止年度				
	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
收入	794,582	970,892	1,325,566	1,403,919	1,389,455
經營溢利	333,228	131,805	60,130	57,647	46,789
除所得稅前溢利	268,393	112,833	63,567	84,726	75,048
本公司擁有人應佔溢利	136,811	109,851	45,610	60,494	50,219
本公司擁有人應佔年內溢利之 每股盈利(以每股人民幣列值)					
— 基本及攤薄	0.05	0.04	0.02	0.02	0.02

資產、負債及權益

人民幣千元	於 12 月 31 日				
	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
總資產	4,376,810	2,250,812	2,274,547	2,295,398	2,619,974
總負債	2,144,111	684,891	883,070	954,415	1,327,061
總權益	2,232,699	1,565,921	1,391,477	1,340,983	1,292,913

分部業績

	截至2019年12月31日止年度				截至2018年12月31日止年度			
	房地產 業務	百貨店 業務	其他	本集團	房地產 業務	百貨店 業務	其他	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	493,843	300,739	-	794,582	-	970,892	-	970,892
經營溢利/(虧損)	368,620	857	(36,249)	333,228	183,434	(28,676)	(22,953)	131,805
除所得稅前溢利/(虧損)	362,599	(54,564)	(39,642)	268,393	164,071	(28,310)	(22,928)	112,833
年內溢利/(虧損)	248,109	(71,682)	(39,642)	136,785	164,071	(31,456)	(22,928)	109,687

財務摘要

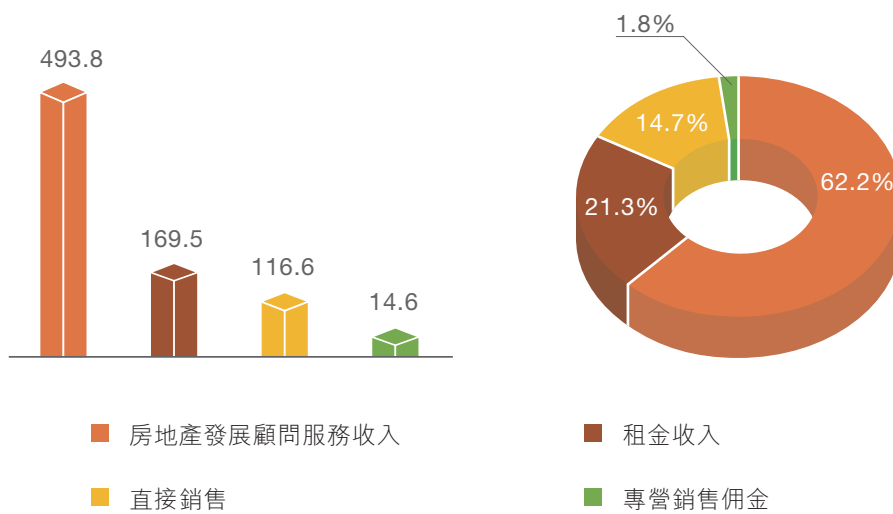


按類型劃分之收入

2019年

以人民幣計(百萬)

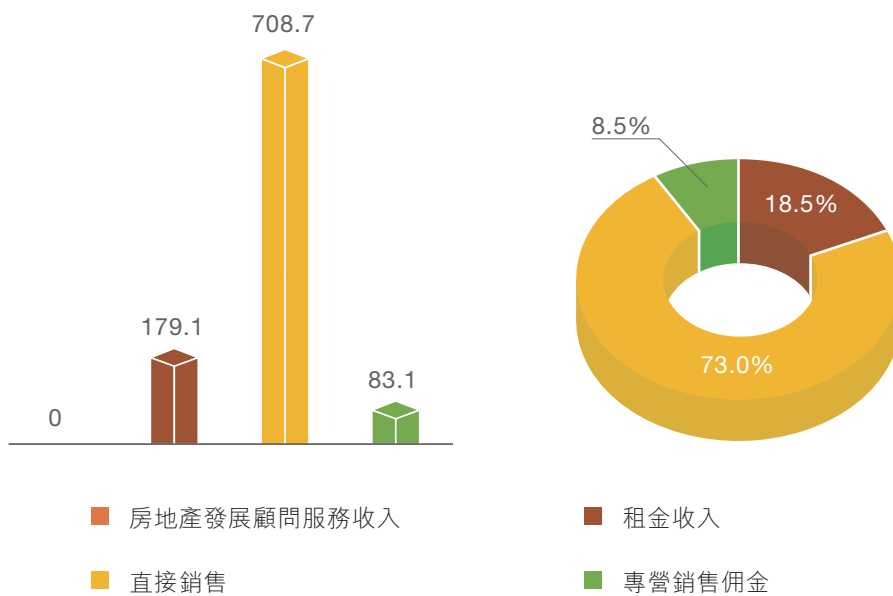
以百分比計



2018年

以人民幣計(百萬)

以百分比計





主席報告

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冠狀病毒病)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(CPI)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。

主席報告



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應，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38,000,000的股份代價及人民幣112,800,000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199,500,000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，將深圳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」。於本報告日期，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，將其於汕尾及梅州的超市業務外包。於本報告日期，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冠狀病毒病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。

主席報告



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房地產。

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應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業務的地位，並尋求機會進一步擴展房地產發展及項目管理業務。

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，本集團將不斷擴展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群。

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。

管理層討論及分析



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。

管理層討論及分析



(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 人民幣千元	2018年 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

截至2019年12月31日止年度人民幣6.1百萬元的融資成本為銀行借貨利息。2018年的融資成本主要指本集團為進行建議交易而向獨立第三方融資(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%。

管理層討論及分析



(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 人民幣千元	2018年 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分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鋪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鋪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)。就餘下百貨店空間而言，由於店鋪佈置升級以及新租客客戶群及租期重組，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：

	截止12月31日止年度		佔本集團百貨店 收入的百分比	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 %	2018年 %
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淨額為人民幣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。

管理層討論及分析



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業務轉為收取租金款項的營運調整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年下半年確認就與盒馬進行業務合作有關的店舖位置裝修的開支殘值進行一次性撇銷人民幣32.8百萬元，以及自有物業及租賃物業裝修(已轉為投資物業)所產生的折舊及攤銷費用將不再產生所致。

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開支所致。

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，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)，以及新銀行借款的利息所致。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，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。

管理層討論及分析

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。

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)，主要為由兩項中國物業的押記作擔保的以人民幣計值已抵押銀行借款。

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42.6%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)。該波幅主要為會計政策變動及於2019年提供新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，授予股份的權利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。於本報告日期，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，於回顧年度內概無附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。

董事及高級管理人員

董事

執行董事

楊祥波先生，聯席主席兼執行董事兼提名委員會及薪酬委員會成員

楊祥波先生，57歲，於2008年11月5日獲委任為執行董事兼董事會主席。於2018年9月26日，彼調任為董事會聯席主席。楊先生亦為深圳歲寶百貨有限公司(「歲寶百貨(深圳)」)及深圳歲寶連鎖商業發展有限公司(「歲寶連鎖」)的董事兼董事長、歲寶百貨(香港)有限公司(「歲寶百貨(香港)」)及歲寶百貨投資有限公司(「歲寶香港」)、長沙歲寶服裝有限公司(「歲寶服裝」)、深圳市壹家廣場商業有限公司(「歲寶壹家廣場」)、深圳市瑞卓貿易有限公司(「歲寶瑞卓」)、深圳市昱之象貿易有限公司(「歲寶昱之象」)、普惠有限公司、思博文化有限公司及盱眙翰聯地產有限公司的董事。楊先生為本集團的創辦投資者，負責制定整體業務發展策略及提供整體管理方向。於1984年至1990年間，楊先生於廣東及深圳等地從事日用品及建材等產品貿易業務。於1990年，楊先生成立歲寶集團有限公司(不屬於本集團旗下)。於1992年至2006年間，楊先生擔任哈爾濱哈投投資(自1994年起在上海證券交易所上市，其主要業務為熱電供應)董事。於1995年末，楊先生成立歲寶百貨(深圳)有限公司，並於1996年1月在深圳開設首家百貨店。於2000年2月至2006年8月期間，歲寶百貨(深圳)有限公司部分股本權益由哈爾濱哈投投資持有。楊先生於1993年至1995年擔任中國招商銀行董事；1995年至2003年擔任中國民生銀行董事。楊先生為第八、九、十及十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。於1993年，楊先生獲哈爾濱工業大學頒授工程榮譽博士學位。楊先生為行政總裁兼執行董事楊題維先生的父親。楊先生為Shirble Department Store Limited(「歲寶BVI」)及Xiang Rong Investment Limited(「Xiang Rong Investment」)的董事，兩家公司均為本公司的主要股東。

郝建民先生，聯席主席兼執行董事

郝建民先生，55歲，於2018年9月26日獲委任為執行董事兼聯席主席。郝先生負責制定本集團整體業務策略(尤其物業項目管理及開發)。郝先生畢業於瀋陽建築大學，並已自哈爾濱工業大學取得管理科學與工程碩士學位及自美國福坦莫大學(Fordham University)取得工商管理碩士學位。郝先生於建築及物業開發業務擁有逾30年經驗。郝先生曾任多間香港上市公司的董事及最高行政人員。自2005年9月至2016年11月，郝先生擔任中國海外發展有限公司(股份代號：00688)(「中國海外發展」)的執行董事，於此期間，郝先生亦自2006年11月起擔任其副主席、自2007年11月起擔任其行政總裁並自2013年8月起擔任其主席兼行政總裁。於2010年4月至2016年11月期間，郝先生擔任中國海外宏洋集團有限公司(股份代號：00081)的主席兼非執行董事。而於2015年10月至2016年11月期間，郝先生擔任中海物業集團有限公司(股份代號：02669)的主席兼非執行董事。

楊題維先生，行政總裁兼執行董事

楊題維先生，33歲，於2013年9月7日獲委任為執行董事兼行政總裁。楊題維先生於2009年6月加入本集團，並自2009年起擔任本集團執行副總裁。彼主要負責本集團的整體策略性發展、營運及物流管理、人力資源、資訊科技基建策劃，以及市場及推廣活動統籌工作，尤其是經營百貨店。楊題維先生亦為歲寶百貨(深圳)、Baotong (BVI) Company Limited、香港寶通電子商務有限公司及Baoke Trading (BVI) Company Limited的董事、歲寶連鎖、長沙市歲寶百貨有限公司(「歲寶百貨(長沙)」)、歲寶瑞卓、歲寶昱之象及歲寶服裝的監事以及深圳前海寶通電子商務有限公司的法律代表。楊題維先生於2010年取得英格蘭薩里大學企業管理學士學位。楊題維先生為聯席主席兼執行董事楊祥波先生的兒子。

獨立非執行董事

陳峰亮先生，薪酬委員會主席兼審核委員會成員

陳峰亮先生，46歲，於2010年6月18日獲委任為獨立非執行董事。陳先生於1995年取得內蒙古大學經濟系學士學位。於1995年至1998年間，陳先生在中國農業銀行伊克昭盟中心支行計劃科任職。於1998年至2001年間，陳先生於中國人民銀行研究生部學習，並於2001年取得經濟學碩士學位。於2001年至2016年間，陳先生曾擔任大鵬證券有限責任公司總裁辦公室秘書、大鵬資產管理有限公司風險管理部經理、上海信諾威資產管理有限公司投資總監及華林證券有限責任公司之業務發展部副總經理。目前，陳先生為深圳市得中恆正投資有限公司執行董事及總經理。

江宏開先生，提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員

江宏開先生，54歲，於2010年6月18日獲委任為獨立非執行董事。江先生於1986年取得華南師範大學化學系理學士學位。於1986年至1994年間，江先生為中學教師。於1994年，江先生於通過成為中國執業律師所需測驗後成為中國合資格律師。於1994年至2003年間，江先生在廣東吉河律師事務所擔任律師。自2003年起，江先生一直在北京市京都(深圳)律師事務所(前稱北京市京都律師事務所深圳分所)擔任律師。

董事及高級管理人員

霍義禹先生，審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員

霍義禹先生，50歲，於2013年1月31日獲委任為獨立非執行董事。霍先生為富事高諮詢有限公司(一家協助公司保障及提升企業價值的業務顧問公司)的資深常務董事。於2018年6月1日，霍先生獲委任為Nam Tai Property Inc.(一家於紐約證券交易所上市的公司)的獨立非執行董事。於2018年3月，霍先生獲佳兆健康集團控股有限公司(股份代號：876)委任為獨立非執行董事。由2009年11月17日起至2014年12月30日，霍先生為佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)的獨立非執行董事。自2011年8月31日起至2014年10月8日，霍先生為Emerson Radio Corp.(一家於紐約證券交易所上市的公司)的董事。由2009年12月1日起至2012年6月15日，霍先生亦為德龍控股有限公司(一家於新加坡證券交易所上市的公司)的非執行董事。霍先生為香港會計師公會會員、澳洲執業會計師及香港董事學會會員。於1995年，霍先生畢業於澳洲國立大學並獲頒商學士學位。

高級管理人員

林文鈿先生，60歲，自2013年9月9日起獲委任為本集團行政總裁策略師。加入本集團之前，林先生於2006年5月至2012年5月擔任永旺(香港)百貨有限公司(股份代號：984)的董事總經理，並於零售及服務行業擁有逾20年經驗。林先生於1999年5月至2012年5月為Aeon Stores Co., Ltd.的董事及永旺(香港)百貨有限公司的執行董事。林先生於退任董事會後獲委聘為永旺(香港)百貨有限公司的顧問，直至2012年9月為止。於2013年5月，林先生獲委任為港大零售國際控股有限公司(股份代號：1255)的獨立非執行董事，直至2017年7月。於2016年2月，彼亦獲委任為威高國際控股有限公司(股份代號：1173)的獨立非執行董事。於2018年7月，彼由獨立非執行董事調任為非執行董事。林先生於1996年7月畢業於赫爾大學(英國)，獲頒授策略營銷學碩士學位(遙距課程)，彼亦為香港又一村獅子會的創會會員。

陳楚雯女士，40歲，本公司的首席財務官、公司秘書兼投資關係經理。陳女士於2010年7月加入本集團，負責監督本集團的整體財務、企業融資及合規事宜。陳女士於2002年取得香港科技大學會計系學士學位。於加入本集團之前，陳女士在投資銀行業擁有逾五年經驗，專注於企業融資，並在安永會計師事務所審計及稅務部累積了兩年經驗。陳女士自2006年起為香港會計師公會會員。

王玟先生，44歲，本公司財務副總監。王先生於2019年4月加入本集團，協助首席財務官全面負責上市公司財務資金工作。王先生於2003年取得英國倫敦大學城市學院卡斯商學院內部審計與管理學碩士學位，為英國特許公認會計師公會會員和澳洲會計師公會會員，加入本集團前就職於中國海外發展有限公司(股份代號：00688.HK)及其子公司中海地產集團有限公司，曾擔任財務資金部(國內總部)副總經理及財務資金部(香港總部)總經理等職務。

董事會報告

董事會欣然提呈本公司截至2019年12月31日止年度的財務報告、綜合財務報表及核數師報告。

主要業務

歲寶百貨控股(中國)有限公司於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。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本報告第44頁的綜合全面收益表。

建議末期股息

根據本公司於2019年6月14日舉行的股東週年大會上的決議案，本公司截至2018年12月31日止年度並無宣派及派付末期股息。

根據董事會於2018年8月20日通過的決議案，本公司已宣派及派付中期期間的中期及特別現金股息每股分別為0.0021港元及0.0062港元(相當於分別約人民幣0.0018元及人民幣0.0055元)，金額分別為5,240,000港元及15,419,000港元(相當於分別約人民幣4,387,000元及人民幣13,613,000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39.2百萬港元(相當於約人民幣35.7百萬元)。本公司自股份溢價賬擬派末期股息，且該等財務報表並不反映該股息應付款項。

投資物業

投資物業於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

年內物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註16。

董事會報告



股本

本公司截至2019年12月31日的法定及已發行股本詳情載於綜合財務報表附註28。

儲備

於2019年12月31日，本公司的可供分派儲備包括本公司的保留溢利人民幣786.8百萬元及本公司的股份溢價人民幣793.3百萬元。於回顧年內本公司及本集團儲備的變動詳情分別載於綜合財務報表附註30至31以及綜合權益變動表。

慈善捐獻

截至2019年12月31日止年度，本集團作出慈善捐獻人民幣2.88百萬元。

優先購買權

本公司的組織章程細則(「章程細則」)及開曼群島法例並無制定優先購買權的規定，以對有關權利施加任何限制。

董事

於回顧年內及直至本報告日期，本公司的董事成員如下：

執行董事：

楊祥波先生(聯席主席)
郝建民先生(聯席主席)
楊題維先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

陳峰亮先生
江宏開先生
霍義禹先生
趙晉琳女士(於2019年4月3日辭任)

根據章程細則第83(3)條，董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增加現行董事會席位。獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事的任期僅至其獲委任後首屆股東大會止，並須於該大會上重選連任，而獲董事會委任以增加現行董事會席位的任何董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會止，並合資格重選連任。根據章程細則第83(3)條委任的任何董事，在釐定輪值告退的特定董事或董事人數時，不得計算在內。

根據章程細則第84條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（倘其數目並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目）須輪值告退，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會告退一次，且於其後合資格重選。

根據章程細則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則，楊祥波先生、陳峰亮先生及江宏開先生將根據章程細則第84條輪值告退。全體退任董事符合資格並願意於應屆股東週年大會上接受重選連任。

董事服務合約

其中一位執行董事楊祥波先生已與本公司訂立服務合約及補充文件，任期由2019年6月18日起為期三年。服務合約將於其後繼續有效，並只可根據當中所載條文由任何一方向對方發出不少於三個月的事先書面通知終止。根據服務合約，楊祥波先生將獲發年度董事袍金1,440,000港元。

其中一位執行董事郝建民先生已與本公司訂立服務合約及補充文件，任期由2018年9月26日起為期三年。服務合約將於其後繼續有效，並只可根據當中所載條文由任何一方向對方發出不少於六個月的事先書面通知終止。根據服務合約，郝建民先生將獲發薪金每月2,000,000港元（已扣稅）。於2018年9月26日，郝建民先生亦已接納本公司250,000股股份，作為彼受僱本公司的以股份為基礎付款。

其中一位執行董事楊題維先生已與本公司訂立服務協議，任期由2019年9月7日起為期三年。於此期間，根據有關服務協議，楊先生將有權收取年度董事酬金300,000港元（未扣稅），及(a)由2019年9月7日至2020年3月31日的固定月薪人民幣180,000元（已扣稅）；(b)由2020年4月1日至2022年9月6日的固定年薪3,855,000港元（已扣稅）及人民幣1,800,000元（已扣稅）；及(c)每年額外一個月薪金人民幣150,000元（已扣稅）。

其中一位獨立非執行董事霍義禹先生已簽訂任期由2019年1月起為期三年的委聘書，而其他兩名獨立非執行董事（即陳峰亮先生及江宏開先生）亦已簽訂委聘書，任期由2017年6月18日起為期三年。每名獨立非執行董事的年度袍金為300,000港元。

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務協議（於一年內屆滿或可由僱主決定於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

董事會報告

退休計劃

本公司的中國及香港附屬公司僱員須參與界定供款退休計劃。此等退休計劃的詳情載於財務報表附註11。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2019年12月31日，董事於本公司及其相聯法團的股份中擁有已記錄於根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須備存的登記冊內的權益；或根據上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)以其他方式知會本公司及香港聯合交易所(「聯交所」)的權益如下：

(a) 於本公司股份中的好倉

董事姓名	身份	股份數目	持股百分比
楊祥波先生	受控制法團的權益(附註1)	1,365,591,500	54.74%
	配偶權益(附註2)	8,324,000	0.33%
郝建民先生	實益擁有人	374,250,000	15.00%
楊題維先生	實益擁有人	2,490,000	0.09%

附註：

- (1) 歲寶BVI持有本公司1,365,591,500股股份，而歲寶BVI由Xiang Rong Investment全資擁有，而Xiang Rong Investment由楊祥波先生全資擁有。根據證券及期貨條例，楊祥波先生及Xiang Rong Investment均被視為擁有歲寶BVI所持1,365,591,500股股份的權益。
- (2) 楊祥波先生配偶黃雪蓉女士持有8,324,000股股份。

(b) 於相聯法團股份中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	持股百分比
楊祥波先生	歲寶BVI	受控制法團的權益	50,000	100%
楊祥波先生	Xiang Rong Investment	實益擁有人	100	100%

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須備存的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；而於截至2019年12月31日止年度內亦無任何有關權益授出或當中權利獲行使。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2019年12月31日，據本公司董事所知，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊的權益或淡倉。

於本公司股份中的好倉

名稱	身份	股份數目	持股百分比
歲寶BVI	實益擁有人	1,365,591,500	54.74%
Xiang Rong Investment	受控制法團的權益	1,365,591,500	54.74%
黃雪蓉	配偶權益(附註1)	1,365,591,500	54.74%
蘇晨	配偶權益(附註2)	374,250,000	15.00%

附註：

- (1) 歲寶BVI持有本公司1,365,591,500股股份，而歲寶BVI由Xiang Rong Investment全資擁有，而Xiang Rong Investment由楊祥波先生全資擁有。根據證券及期貨條例，楊祥波先生及Xiang Rong Investment均被視為擁有歲寶BVI所持1,365,591,500股股份的權益。根據證券及期貨條例，黃雪蓉女士(即楊祥波先生配偶)被視為於楊祥波先生擁有的股份中擁有權益。
- (2) 郝建民先生持有本公司374,250,000股股份。根據證券及期貨條例，蘇晨女士(即郝建民先生配偶)被視為於郝建民先生擁有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，按證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已根據本公司股東於2010年10月30日通過的決議案採納一項購股權計劃(「計劃」)：

計劃概要如下：

1. 計劃旨在表彰及嘉許合資格參與者已經或可能對本集團業務發展作出的貢獻。除釐定認購價外，董事亦擁有絕對酌情權，可在參照計劃的宗旨後，於行使任何購股權前對購股權持有人制定表現目標。接納建議時將須支付代價1.0港元。


董事會報告

2. 計劃的合資格參與者為：
 - (i) 任何執行、非執行或獨立非執行董事；
 - (ii) 本集團任何僱員；及
 - (iii) 本集團任何成員公司的任何客戶、供應商、代理、業務或合營合夥人、顧問、分銷商、服務提供者、諮詢人或承辦商。
3. 根據計劃可發行的股份最高數目，不得超過本公司於2010年11月17日（「上市日期」）的已發行股本10%（即250,000,000股股份）。
4. 除非取得股東批准，否則任何合資格參與者如悉數行使其獲授的購股權，導致該合資格參與者於直至獲授新購股權日期（包括授出當日）為止12個月期間內，因行使其已經獲授或將會獲授的購股權而發行及將予發行的股份總數（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）超出於授出新購股權當日已發行股份總數的1%，則本公司不得向該名合資格參與者授出購股權。
5. 購股權可根據計劃的條款，於董事會知會承授人的期間內隨時行使，惟此等期限由依據計劃的條款被視為獲授出的營業日起計，不得超過十年。並無規定承授人於行使購股權前必須持有的最短時限。
6. 當本公司收到合資格參與者簽署的建議函件，列明接納建議所涉及的股份數目，並向本公司支付股款1.00港元作為購股權授出的代價，即被視為建議獲接納。在任何情況下，有關股款不可退還。
7. 計劃項下每股股份的認購價（可按下文所述予以調整）由董事會釐定及通知合資格參與者，且不得低於下列三者中的最高者：(i) 股份面值；(ii) 於授予合資格參與者當日（須為香港持牌銀行營業的日子及聯交所可進行證券交易業務的日子（「交易日」））每股股份於聯交所日報表所列的收市價；及(iii) 緊接授予合資格參與者當日前連續五(5)個交易日每股股份於聯交所日報表所列的平均收市價。
8. 計劃將一直有效至2020年10月29日止。

自計劃採納日期起及直至本報告日期，並無根據計劃授出任何購股權。

僱員股份獎勵計劃

本公司於2014年1月22日（「採納日期」）採納僱員股份獎勵計劃（「僱員股份獎勵計劃」）。



僱員股份獎勵計劃旨在透過授予獎勵，表彰及獎勵合資格僱員為本集團業務及發展作出之貢獻，就彼等之良好表現提供獎勵待遇，並將合資格僱員之利益與本集團之利益緊密相聯。除非董事會根據僱員股份獎勵計劃規則提前終止或延期，僱員股份獎勵計劃自採納日期起運作十年。董事會將不會進一步授出獎勵，以致根據僱員股份獎勵計劃可轉讓予參與者的股份數目超出於採納日期已發行股份總數之2.0%。根據僱員股份獎勵計劃可向一名參與者授出但未歸屬之獎勵股份最高數目將不超過於採納日期已發行股份總數之0.1%。合資格僱員包括本集團不同級別僱員，其總人數不可超過200人。

誠如董事會所批准，根據股份獎勵計劃，授出之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。於本報告日期，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。

薪酬政策

僱員及董事薪酬乃按可比公司支付的薪金、其經驗、職責及本集團的表現而釐定。除袍金、薪金、住房津貼、其他津貼、實物利益或花紅外，本公司已有條件採納計劃及僱員股份獎勵計劃，據此參與者(包括董事)可獲授予購股權以認購股份或可直接獲授予股份。

董事酬金及本集團五名最高薪人士的酬金詳情載於財務報表附註11。

董事於競爭業務的權益

於2019年12月31日，董事或其各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

誠如本公司日期為2010年11月5日的招股章程(「招股章程」)所披露，控股股東(定義見招股章程)及當時的執行董事(合稱「契約人」)已訂立一份以本公司為受益人的不競爭契據，自上市日期起生效。契約人已向本集團提供書面確認，彼等或彼等的聯繫人(本集團成員公司除外)已於截至2019年12月31日止年度內一直全面遵守不競爭契據。

獨立非執行董事已對契約人是否遵守不競爭契據、控股股東(定義見招股章程)就現有或日後競爭業務提供的選擇權、優先認購權或第一優先購買權進行年度檢討。

董事會報告

管理合約

於回顧年內概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何絕大部分業務管理與行政的合約。

董事收購股份或債券的權利

除於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」、「購股權計劃」及「僱員股份獎勵計劃」等節所披露者外，於年內任何時間，本公司及其任何附屬公司及相聯法團概無訂立任何安排，使董事或最高行政人員或其任何配偶或未滿18歲子女可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。

購股安排

於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份而獲益。

關連交易

於日常業務進行的關連人士交易之詳情載於財務報表附註38。

下述交易於日常及一般業務過程中訂立，且構成上市規則第14A章項下之關連交易，須遵守申報、公告、及獨立股東批准規定。

綜合顧問服務協議

於2019年4月8日，深圳市歲寶企業管理有限公司（「歲寶管理顧問」）已分別與晟潤豐及禾興隆訂立綜合顧問服務協議，據此歲寶管理顧問已同意分別就國展中心項目及鵬展滙項目向晟潤豐及禾興隆提供若干顧問服務。除另有界定者外，在此所用詞彙與本公司日期為2019年4月8日之公告所界定者具相同涵義。

根據綜合顧問服務協議，於綜合顧問服務協議期限內，歲寶管理顧問分別有權收取最高服務費人民幣10億元（即晟潤豐對國展中心項目最高總投資額人民幣200億元的百分之五），及最高服務費人民幣1.2億元（即禾興隆對鵬展滙項目最高總投資額人民幣24億元的百分之五）。截至2019年12月31日止年度，本集團分別自晟潤豐及禾興隆收取顧問費人民幣422.4百萬元及人民幣71.5百萬元。

由於(i)楊先生通過楊先生控制公司可控制晟潤豐的董事會大部份成員的組成；(ii)晟潤豐根據遠期轉股協議將成為楊先生控制公司的間接全資子公司，及(iii)晟潤豐可控制禾興隆的董事會大部分成員的組成，因此，晟潤豐及禾興隆為本公司之關連人士，而綜合顧問服務協議項下擬進行之交易根據上市規則構成本公司之關連交易。由於綜合顧問服務協議由本集團與楊先生有關連或其他連繫之人士訂立，故根據上市規則第14A.81條，綜合顧問服務協議項下擬進行之交易須予合併計算並視作一項交易處理。由於綜合顧問服務協議項下擬進行之交易之多項適用百分比率根據上市規則第14.07條合併計算超過5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。該等交易已於2019年7月14日舉行之本公司股東特別大會上獲批准。

獲豁免持續關連交易

下述交易於日常及一般業務過程中訂立，且構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易，獲豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

與深圳市瑞卓投資發展有限公司(「瑞卓投資」)訂立的租賃協議

根據一份日期為2019年1月10日的租賃協議，歲寶連鎖向瑞卓投資租賃一項位於中國深圳羅湖區寶安道面積為39.02平方米的物業，租期由2019年1月10日起至2022年1月9日止，月租人民幣1,678元，即年租人民幣20,136元。該物業用作為本集團紅寶店的煙草銷售櫃台。瑞卓投資乃由朱碧江先生(為本集團高級管理人員團隊成員及楊祥波先生的甥兒)及朱碧輝女士(為楊祥波先生的甥女)平均擁有。因此，根據上市規則，瑞卓投資為本公司的關連人士。

上述交易均涉及向楊祥波先生或其聯繫人控制的實體租賃物業。

截至2019年12月31日止年度，根據與瑞卓投資訂立的該租賃協議的已付年租總額為人民幣20,136元。由於瑞卓投資訂立之該協議項下交易(「該交易」)經董事確認按一般商業條款進行，及該等交易之適用百分比率按年計算低於5%，且年度代價低於3.0百萬港元，屬於上市規則第14A.76(1)(c)條訂明之最低豁免限額，故該交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

購買、出售或贖回本公司的上市股份

截至2019年12月31日止年度，本公司或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。

董事會報告



主要客戶及供應商

有關本集團截至2019年12月31日止年度主要客戶的資料如下：

	本集團 總收入百分比
最大客戶	53.2%
五大客戶合計	72.7%

由於本集團的業務性質，截至2019年及2018年12月31日止年度，概無本集團供應商佔其同年採購總額超過5%，而截至2018年12月31日止年度，概無本集團客戶佔其總收入超過5%。

除財務報表附註7(a)所界定及披露的董事於晟潤豐及禾興隆（分別為本集團截至2019年12月31日止年度最大及第二大的客戶）的權益外，截至2019年12月31日止年度，概無董事、董事的緊密聯繫人或任何股東（據董事會所知持有本公司已發行股本5%或以上）於上述任何供應商或客戶中擁有任何權益。

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人民幣計值的已抵押銀行借款。

足夠公眾持股量

根據公開可得資料及據董事所知，於本報告刊發前的最後實際可行日期，本公司於截至2019年12月31日止年度及直至最後實際可行日期但於本報告刊發前任何時間內一直維持上市規則的既定公眾持股量。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除上文「獲豁免持續關連交易」各節以及財務報表附註7(a)及38分別為「收入」及「關連人士交易」各節所披露者外，董事概無於年內本公司或其任何附屬公司所訂立且對本集團業務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大權益。



控股股東於重大合約的權益

除財務報表附註38「關連人士交易」一節所披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約，或由控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的任何重大合約。

稅務寬免

本公司並不知悉股東因其所持股份而獲得任何稅務寬免。本公司股份的準持有人及投資者如對認購、購買、持有、處置或買賣股份的稅務影響(包括稅務寬免)有任何疑問，務請諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司或其董事或高級人員將一概不會就本公司股份持有人因認購、購買、持有、處置或買賣本公司股份而產生的稅務影響或承擔的責任向彼等負責。

企業管治報告

有關本公司企業管治常規的詳情載於本報告「企業管治報告」一節。

環境、社會及管治報告

本公司之環境、社會及管治報告2019年以獨立報告形式呈列，並將於本年報刊發後三個月內刊登於本公司及聯交所網站。

核數師

綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於本公司應屆股東週年大會上退任，並符合資格重選連任。

代表董事會

聯席主席

楊祥波

2020年3月30日

企業管治

本公司致力達致及維持高標準的企業管治。董事認為，本公司截至2019年12月31日止年度一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)中之原則及適用守則條文。

內部監控措施的提升亦將繼續由本集團的內部稽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。

董事會

於2019年12月31日，董事會由三名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)及三名獨立非執行董事陳峰亮先生、江宏開先生及霍義禹先生組成。根據本公司的組織章程細則第84條，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘其數目並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目)須輪值告退，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會告退一次，且於其後合資格重選。董事會結構平衡，各董事充分具備與本集團業務運營及發展有關之知識、經驗及專業知識。董事履歷詳情載於本報告第18至20頁「董事及高級管理人員」一節。所有獨立非執行董事的委任均具有特定年期，為期三年，惟彼等須根據本公司的組織章程細則於股東週年大會上輪值告退及重選連任。

董事會負責本公司的整體管理及監控，包括制定及審批整體策略、履行企業管治職能、重大交易、業務計劃及其他重大財務及營運事宜，以提高股東價值。董事會已將本集團業務日常運作及管理的責任轉交本公司高級管理人員。有關由董事會決定之事宜及該等轉交管理層決定之事宜之資料載於本報告第35頁「企業管治職能」分節。

根據上市規則第3.13條，本公司已收到三名獨立非執行董事發出確認其獨立性的年度確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均為獨立人士。霍先生已簽訂任期由2019年1月31日起為期三年的委聘書，而其他兩名獨立非執行董事已續訂聘書，任期由2017年6月18日起為期三年。趙晉琳女士已於2019年4月3日辭任為本公司獨立非執行董事。

董事會成員多元化政策

就企業管治守則項下與董事會成員多元化有關的守則條文而言，董事會透過考慮多種因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗)尋求可持續及平衡發展。

於2013年8月26日，董事會已正式批准多元化政策，自2013年9月1日起生效。



董事責任

董事已確認其有責任編製本公司截至2019年12月31日止年度的財務報表。

審核委員會

根據上市規則第3.21條，本公司已設立審核委員會，由三名獨立非執行董事組成，分別為霍義禹先生(於2019年4月3日獲委任為主席)、陳峰亮先生及江宏開先生。趙晉琳女士已於2019年4月3日辭任為審核委員會主席。審核委員會之設立旨在檢討本集團的財務報告過程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。於回顧年內，審核委員會已舉行四次定期會議，與管理層、外聘核數師及內部監控顧問討論本公司的審計、內部監控及財務報告事宜，並檢討本集團的內部監控及風險管理系統以及審閱截至2019年12月31日止年度的全年業績。

審核委員會信納監控系統持續運作，以確認、評估及管理本集團所面對的重大風險，並相信為使盡力管控本公司無法達標的風險，本集團應持續改進其內部監控制度。審核委員會亦檢討本公司在會計、財務匯報及內部監控職能方面的資源、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是否充足。審核委員會認為，有鑒於本集團的迅速擴展計劃，本集團應繼續監控其在會計、財務匯報及內部監控職能方面的資源。

薪酬委員會

根據上市規則第3.25條，本公司已設立由獨立非執行董事佔多數的薪酬委員會。薪酬委員會包括四名成員，分別為陳峰亮先生(主席)、江宏開先生及霍義禹先生，均為獨立非執行董事；以及一名執行董事，即楊祥波先生。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供推薦建議，以及制定正規而透明的程序以建立有關薪酬政策及架構。

薪酬委員會於年內舉行了一次會議，以討論董事的薪酬待遇及表現評估以及其他薪酬相關事宜。薪酬委員會全體成員亦已就執行董事及獨立非執行董事以及高級管理人員的薪金調整相關事宜進行商討。

企業管治報告

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，高級管理人員(不包括董事)截至2019年12月31日止年度薪酬範圍詳情載列如下：

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	2019年	2018年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
7,000,001港元至7,500,000港元	1	1

董事薪酬詳情載於財務報表附註11。

提名委員會

根據企業管治守則之守則條文第A.5.1條，本公司已設立由獨立非執行董事佔多數的提名委員會。提名委員會包括三名成員，分別為江宏開先生(主席)及霍義禹先生，均為獨立非執行董事；以及一名執行董事，即楊祥波先生。獨立非執行董事趙晉琳女士已於2019年4月3日辭任為提名委員會成員。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的組成及多元化、評估獨立非執行董事的獨立性以及就委任或續任董事相關事宜向董事會提供推薦建議。提名委員會首先提議一份人選名單，其後由委員會提交董事會供審閱及批准。至於獲選之候選人，提名委員會將蒐集彼等之背景資料及根據適用規定評估彼等之資歷及就委任向董事會陳述彼等之意見並提出建議。提名委員會將根據董事會之決定或回應進行(如必要)其他有關跟進工作。

會議舉行及出席次數

截至2019年12月31日止年度內舉行會議的各董事出席記錄載列如下：

董事姓名	會議出席／舉行次數				
	股東	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事					
楊祥波(聯席主席)	2/2	9/9	不適用	1/1	不適用
郝建民(聯席主席)	2/2	9/9	不適用	不適用	不適用
楊題維	2/2	9/9	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
趙晉琳(附註1)	不適用	2/9	2/4	不適用	不適用
陳峰亮	2/2	9/9	4/4	1/1	不適用
江宏開	2/2	9/9	4/4	1/1	不適用
霍義禹	2/2	9/9	4/4	1/1	不適用

附註1：由於趙晉琳女士自2018年8月起因個人業務安排一直駐紮在美國，故彼於年內透過電話會議的方式參加所有會議，且彼已於2019年4月3日辭任為本公司獨立非執行董事。

董事專業培訓

每位新委任的董事均獲提供全面及正式的就職介紹，以確保彼對業務及上市規則及相關監管規定下的責任及義務具備適當理解。

本公司向董事提供持續專業培訓以發展及更新其知識及技能，費用由本公司承擔。公司秘書不時為董事更新及提供相關參考資料、上市規則修訂及聯交所就法定及監管制度的發展而刊發的訊息，以便利彼等履行職責。

截至2019年12月31日止年度，所有董事均已參加20小時的培訓，形式包括內部研討會及監管更新資料或其他相關參考資料研讀。

企業管治職能

董事會確認其有責任確保維持健全有效的內部監控，以維護股東的投資及本公司的資產，以及每年檢討內部監控系統的成效。本集團已設計程序配合有效及暢順運作，確保財務報告的可靠性，確定及管理潛在風險，維護本集團的資產及確保符合適用法律和法規。

企業管治報告

內部審核部已於年內兩次向審核委員會報告其結果及工作計劃，而董事會及審核委員會其後已檢討及改良本集團重大監控層面，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、財務匯報及內部監控職能方面的資源以及員工資歷及經驗是否足夠，及員工所接受的培訓課程及預算是否充足。

證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易操作守則的標準守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認，全體董事已於截至2019年12月31日止年度內遵守標準守則。

核數師酬金

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2019年12月31日止年度的財務報表的審核而發出的獨立核數師報告載於本報告第43至49頁。

截至2019年12月31日止年度，核數師為本集團提供核數師服務及其他保證服務而收取的酬金分別為人民幣2.5百萬元及人民幣0.8百萬元。

保險

本公司已為本公司董事及高級職員投購適當的董事及高級職員責任及專業彌償保險。

公司秘書

所有董事均可獲得公司秘書陳楚雯女士（「陳女士」）（本公司全職僱員）之意見及服務。陳女士確認，截至2019年12月31日止年度，其已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

股東權利

根據本公司的章程細則第58條，任何一位或多位於遞呈要求日期持有不少於本公司實繳股本（賦有本公司股東大會上投票權）十分之一的股東隨時有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。股東如有任何查詢，可與董事會聯絡。本公司接獲的所有股東來函將交由本集團的公司秘書初步審閱。公司秘書將保存通訊記錄，並把副本呈交董事會，以於下次會議審議。



除上述者外，股東亦有權提名候選人擔任董事。股東於遵循相關的程序後，可隨時向本公司的提名委員會發出載列所需資料的提名通知。經過評估後，提名委員會可能會向董事會提供推薦建議，董事會隨後會對有關提名進行評估。

股東如欲向本公司董事會提出任何疑問，可寄發彼等之書面查詢至本公司地址：

香港
中環
添美道1號
中信大廈11樓
1105-12室

與股東及投資者的溝通

本公司相信，與股東有效溝通對建立良好的投資者關係及讓投資者了解本集團的業務表現及策略至為關鍵。因此，本公司經常透過正式公告、新聞稿、會議、分析師報告、及路演及由投資銀行籌辦的論壇等多種渠道提供有關資訊，從而加強透明度及與投資大眾的溝通。本公司亦設有網站，網址為www.shirble.net，向公眾提供最新資訊及與本公司財務資料、業務發展及其他資料有關的最新動向。本公司的股東大會為董事會與股東締造溝通平台。董事會及高級管理人員一般將會出席股東週年大會及本公司其他股東大會，並於會上解答提問。



致歲寶百貨控股(中國)有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

歲寶百貨控股(中國)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第43至132頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《國際財務報告準則》(「國際財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。



意見的基礎

我們已根據《國際審計準則》(「國際審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據國際會計師專業操守理事會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「道德守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行道德守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業估值</p> <p>請參閱綜合財務報表的附註2.8、附註4.3、附註5及附註15。</p> <p>於2019年12月31日， 貴集團投資物業按公平值人民幣2,706百萬元計量，其中，於截至該日止年度，於損益扣除的公平值虧損為人民幣21百萬元，而計入其他全面收益的公平值收益為人民幣89百萬元。</p> <p>貴集團的投資物業組合包括就獲得長期租金收益而持有的自有物業，以及經已或計劃於經營租賃下分租的物業租賃的使用權資產。管理層已委聘獨立估值師協助投資物業公平值之估值。投資物業公平值之估值涉及管理層的重大估計及判斷。因此，我們認為該事項為關鍵審計事項。</p>	<p>我們的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 我們了解、評估及驗證 貴集團釐定投資物業公平值的內部監控程序。 我們考慮獨立外聘估值師之獨立性、專業資格及於 貴集團投資物業所在市場之相關經驗，評估其是否勝任、具有能力及客觀，並閱讀彼等為財務申報所編製之估值報告；



關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 我們在內部估值專家的協助下履行下列程序：
 - (1) 根據我們對行業及市場慣例之認識，我們評估物業估值所用方法是否恰當及一致；
 - (2) 通過對比 貴集團投資物業之近期出租情況、實際租用率、近期市場交易及參考我們的內部估值專家意見，我們評估物業估值中所採用之主要假設的合理性；
 - (3) 通過比對租金收入及租期與已簽訂之租賃協議，我們對現有租賃抽樣檢查估值輸入數據的準確性及適當性；及
 - (4) 我們檢查投資物業公平值計算的準確性。

我們發現用於估值的主要假設獲得證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們並無對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《國際審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期的單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《國際審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳惠康。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年3月30日

綜合收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	7	794,582	970,892
其他經營收入	8	34,886	107,152
其他(虧損)/收益淨額	9	(84,453)	210,060
存貨採購及變動	10,25	(105,505)	(613,767)
僱員福利開支	10,11	(151,525)	(200,056)
折舊及攤銷開支	10	(37,638)	(93,671)
金融及合約資產的減值虧損淨值	10,24	(751)	(2,662)
經營租賃租金開支	10	(1,759)	(120,640)
其他經營開支淨額	10	(114,609)	(125,503)
經營溢利		333,228	131,805
融資收入	12	12,445	3,466
融資成本	12	(74,518)	(19,363)
融資成本淨額	12	(62,073)	(15,897)
分佔一間聯營公司及一間合營企業虧損	19	(2,762)	(3,075)
除所得稅前溢利		268,393	112,833
所得稅開支	13	(131,608)	(3,146)
年度溢利		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)			
—每股基本盈利	14(a)	0.05	0.04
—每股攤薄盈利	14(b)	0.05	0.04

上述綜合收益表應與其附註一併閱讀。

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度溢利		136,785	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	30	(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)	30	66,811	73,884
年度其他全面收益		66,789	73,338
年度全面收益總額		203,574	183,025
應佔：			
本公司擁有人		203,600	183,189
非控股權益		(26)	(164)
年度全面收益總額		203,574	183,025

上述綜合全面收益表應與其附註一併閱讀。

綜合資產負債表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	15	2,706,350	730,800
物業、廠房及設備	16	303,386	573,445
無形資產	17	12,223	16,592
於一間聯營公司及一間合營企業的投資	19	952	3,714
遞延所得稅資產	21	9,788	48,980
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	24	333,001	128,228
		3,365,700	1,501,759
流動資產			
存貨	25	9,654	37,883
按公平值計入損益的金融資產	22	322,660	13,000
衍生金融工具	23	–	191,029
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	24	230,909	156,507
合約資產	24	361,430	–
受限制銀行存款	26	24,000	40,000
現金及現金等價物	27	62,457	310,634
		1,011,110	749,053
總資產		4,376,810	2,250,812
權益			
股本	28	213,908	213,908
股份溢價	28	793,269	822,138
就股份獎勵計劃持有的股份	28	(1,171)	(2,415)
其他儲備	30	427,307	324,736
保留溢利	31	786,837	194,823
本公司擁有人應佔權益		2,220,150	1,553,190
非控權權益		12,549	12,731
總權益		2,232,699	1,565,921

綜合資產負債表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債	3	1,142,812	—
遞延所得稅負債	21	217,180	57,081
借款	34	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	32	185,340	410,920
合約負債	33	112,045	166,933
借款	34	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

上述綜合資產負債表應與其附註一併閱讀。

第43至49頁之財務報表由董事會於2020年3月30日批准並由下列董事代表簽署。

楊祥波
董事

郝建民
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							
	就股份 獎勵計劃					總計	非控股權益	總權益
	股本	股份溢價	持有的股份	其他儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年12月31日的結餘	213,908	822,138	(2,415)	324,736	194,823	1,553,190	12,731	1,565,921
採納國際財務報告準則第16號後調整 (扣除稅項)(附註3.4)	-	-	-	-	489,550	489,550	-	489,550
於2019年1月1日的結餘	213,908	822,138	(2,415)	324,736	684,373	2,042,740	12,731	2,055,471
全面收益								
年度溢利	-	-	-	-	136,811	136,811	(26)	136,785
其他全面收益								
轉撥至投資物業之物業、廠房及設備重估 (扣除稅項)(附註30)	-	-	-	66,811	-	66,811	-	66,811
外幣換算差額(附註30)	-	-	-	(22)	-	(22)	-	(22)
其他全面收益總額	-	-	-	66,789	-	66,789	-	66,789
全面收益總額	-	-	-	66,789	136,811	203,600	(26)	203,574
與擁有人交易								
與非控股權益交易	-	-	-	(25)	-	(25)	(156)	(181)
股東注資(附註38(d)(iii))	-	-	-	2,410	-	2,410	-	2,410
僱員股份獎勵計劃：								
—僱員服務價值(附註29)	-	-	-	204	-	204	-	204
—股份歸屬(附註28及30)	-	(90)	1,244	(1,154)	-	-	-	-
股息(附註35)	-	(28,779)	-	-	-	(28,779)	-	(28,779)
撥入儲備	-	-	-	34,347	(34,347)	-	-	-
與擁有人交易總額	-	(28,869)	1,244	35,782	(34,347)	(26,190)	(156)	(26,346)
於2019年12月31日的結餘	213,908	793,269	(1,171)	427,307	786,837	2,220,150	12,549	2,232,699

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	就股份 獎勵計劃			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
			持有的股份 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於2018年1月1日的結餘	213,908	842,508	(5,641)	254,165	85,762	1,390,702	775	1,391,477
全面收益								
年度溢利	-	-	-	-	109,851	109,851	(164)	109,687
其他全面收益								
轉撥至投資物業之物業、廠房及設備重估 (扣除稅項)(附註30)	-	-	-	73,884	-	73,884	-	73,884
外幣換算差額(附註30)	-	-	-	(546)	-	(546)	-	(546)
其他全面收益總額	-	-	-	73,338	-	73,338	-	73,338
全面收益總額	-	-	-	73,338	109,851	183,189	(164)	183,025
與擁有人交易								
注資	-	-	-	-	-	-	12,120	12,120
僱員股份獎勵計劃：								
—僱員服務價值(附註29)	-	-	-	1,878	-	1,878	-	1,878
—就股份獎勵計劃購買股份(附註29)	-	-	(4,579)	-	-	(4,579)	-	(4,579)
—股份歸屬(附註28及30)	-	(2,370)	7,805	(5,435)	-	-	-	-
股息(附註35)	-	(18,000)	-	-	-	(18,000)	-	(18,000)
撥入儲備	-	-	-	790	(790)	-	-	-
與擁有人交易總額	-	(20,370)	3,226	(2,767)	(790)	(20,701)	12,120	(8,581)
於2018年12月31日的結餘	213,908	822,138	(2,415)	324,736	194,823	1,553,190	12,731	1,565,921

上述綜合權益變動表應與其附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	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
經營活動產生的現金流量			
經營所用的現金	36(a)	(7,389)	(179,310)
已付所得稅		(2,199)	(5,366)
經營活動所用的現金淨額		(9,588)	(184,676)
投資活動產生的現金流量			
購買物業、廠房及設備以及投資物業的付款		(96,391)	(96,513)
購買無形資產		(29)	(5,675)
注資於一間合營企業		–	(5,783)
收購一間附屬公司的預付款項	24(d)	(80,650)	–
購買按公平值計入損益的金融資產	22	(399,203)	(466,088)
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項	22	148,790	476,796
出售物業、廠房及設備的所得款項	36(b)	766	399
作為轉租人收取的融資租賃付款的本金部分		14,981	–
作為轉租人收取的融資租賃付款的利息部分		11,613	–
銀行存款減少		–	239,274
受限制銀行存款減少／(增加)		16,000	(40,000)
已收利息		1,360	7,545
收購一間附屬公司的所得款項(扣除已付現金)		(180)	1,763
就出售按公平值計入損益的金融資產收取的按金	23(b)	67,306	–
投資活動(所用)／產生的現金淨額		(315,637)	111,718
融資活動產生的現金流量			
借款所得款項		256,857	805,754
股東貸款		220,000	–
償還借款		(14,607)	(791,234)
償還股東貸款		(220,000)	–
已付利息		(19,558)	(8,710)
已付股息		(28,779)	(18,000)
作為承租人租賃付款的本金部分		(56,912)	–
作為承租人租賃付款的利息部分		(62,739)	–
融資活動所產生／(所用)的現金淨額		74,262	(12,190)
現金及現金等價物減少淨額		(250,963)	(85,148)
年初現金及現金等價物		310,634	379,814
匯率變動的影響		2,786	15,968
年終現金及現金等價物	27	62,457	310,634

上述綜合現金流量表應與其附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



1. 一般資料

歲寶百貨控股(中國)有限公司(「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。

本公司股份於在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有指明外，該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值。

該等綜合財務報表於2020年3月30日經董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 重大會計政策概要

本附註載有編製該等綜合財務報表所採用之重大會計政策。除另有指明外，該等政策已貫徹應用於所有呈列之年度。

2.1 編製基準

(a) 遵照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例(「香港公司條例」)

本集團之綜合財務報表乃遵照國際財務報告準則及香港法例第622章香港公司條例之規定而編製。

(b) 歷史成本法

除投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及衍生金融工具按公平值入賬外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團已於2019年1月1日開始之年度報告期間首次採納下列準則及修訂：

- 國際財務報告準則第16號 — 租賃
- 國際財務報告準則第9號(修訂本) — 具有負補償之提前還款特性
- 國際會計準則第28號(修訂本) — 於聯營公司及合營企業的長期權益
- 國際財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進
- 國際會計準則第19號(修訂本) — 計劃修訂、縮減或結算
- 國際財務報告詮釋委員會第23號 — 所得稅處理的不確定性

本集團於採納國際財務報告準則第16號後須改變其會計準則及作出若干追溯調整。採納國際財務報告準則第16號的影響於下文附註3披露。上述的其他修訂及詮釋並無對於過往期間及本期間已確認金額構成任何影響及預期不會對將來期間構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 尚未採納之新訂、經修改及經修訂準則

已頒佈但於本年度並未強制生效且本集團並無提早採納之若干新訂及經修訂準則以及對現有準則的修訂。

		年度期間開始或 之後生效
國際財務報告準則第3號 (修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計 準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
經修改財務報告概念框架		2020年1月1日
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革	2020年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際 會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業間 的資產出售及出資	待釐定

上述新訂及經修改準則以及對現有準則的修訂於2020年1月1日之後開始的年度期間生效，且並無於編製此等綜合財務報表時應用。除國際財務報告準則第17號外，預期上述各項將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。本集團現正評估國際財務報告準則第17號對本集團的綜合財務報表的影響。

2.2 綜合及權益會計法之原則

(a) 附屬公司

附屬公司指由本集團擁有控制權之所有實體(包括結構性實體)。當本集團面對或擁有參與該實體產生之可變回報之風險或權利，並能夠運用其對指示實體活動之權力影響上述回報，本集團即對該實體有控制權。附屬公司自控制權轉移予本集團之日起全面綜合計算。附屬公司自控制權終止日起終止綜合計算。

集團內公司間交易、結餘及因集團公司之間進行的交易而產生的任何未變現收益予以對銷。除非交易證實已轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於必要情況下作出轉變，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合及權益會計法之原則(續)

(b) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力但並無控制權或並無共同控制權之所有實體公司。本集團一般擁有20%至50%的表決權。於聯營公司之投資初步按成本確認後按權益會計法入賬(見下文(d)段)。

(c) 合營安排

合營安排投資分類為合營經營或合營企業，取決於各投資者的合約權利及責任。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定其為合營企業。於合營企業之投資按成本初步確認後按權益會計法入賬(見下文(d)段)。

(d) 權益會計法

根據權益會計法，該等投資初步按成本確認，其後經調整以於其他全面收益確認本集團應佔參股公司收購後溢利或虧損及變動。以權益入賬之投資的已收或應收股息確認為以權益入賬之投資的賬面值之扣減。

倘本集團應佔一項以權益入賬之投資之虧損等於或超過其在該實體之權益，包括任何其他無抵押長期應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代表其他實體承擔責任或支付款項。

本集團與其以權益入賬之投資進行的交易所產生的未變現收益乃按本集團於該等實體之權益的相關部份予以對銷。除非交易證明已轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。以權益入賬參股公司的會計政策已作出變動，以確保與本集團所採納之政策貫徹一致。

以權益入賬之投資的賬面值乃根據於附註2.11闡述之政策進行減值測試。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



2. 重大會計政策概要(續)

2.3 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購一間附屬公司的轉讓代價為向被收購方的前擁有人所轉讓資產及所承擔負債及本集團已發行股權的公平值。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時支銷。在業務合併中所收購的可辨認資產及所承擔的負債及或然負債於收購日期按其公平值初始計量。根據逐項收購基礎，本集團按公平值或按非控股權益應佔被收購方資產淨值比例確認被收購方非控股權益。

所轉讓代價、任何被收購方的非控股權益金額及任何被收購方過往股權的收購日期公平值超過已購入可識別資產淨值公平值的差額入賬列為商譽。倘此項於優惠承購的情況下低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，則有關差額於損益中確認。

2.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資乃按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收入總額，或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須就投資附屬公司進行減值檢測。

2.5 分部報告

經營分部的呈報須與提供予主要經營決策者內部報告的形式一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並已識別為制定的策略決定的董事會。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所包括的項目，乃按該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。該等綜合財務報表以人民幣列值，即本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及將外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率折算而產生的匯兌收益和虧損一般在損益表確認，倘其與合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖有關或應佔部分國外業務投資淨額，則於權益遞延。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率折算。按公平值列賬之資產及負債匯兌差額呈報為公平值損益之一部分。例如，非貨幣資產及負債(例如按公平值計入損益持有的權益)的換算差額在損益中確認為公平值收益或虧損的一部分，而非貨幣資產(例如分類為按公平值計入其他全面收益的權益)的換算差額於其他全面收益確認。

(c) 集團旗下公司

功能貨幣與呈列貨幣不同之國外業務(均非嚴重通脹地區之貨幣)之業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 各資產負債表所呈列之資產及負債按結算日之收市匯率換算；
- (ii) 各綜合收益表及綜合全面收益表之收入及支出按平均匯率換算(除非此平均值並非該等交易日期通行匯率累計影響之合理約數，在此情況下收入及支出將以交易日期之匯率換算)；及
- (iii) 所有因而產生之外幣換算差額於其他全面收益內確認。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及累計減值虧損呈列。歷史成本包括收購項目直接應佔支出。

只有當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，方會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。其他所有維修及保養乃於其產生的財政期間內自損益扣除。

折舊乃按估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租賃年期)以直線法將其成本或重估金額(扣除殘值)分攤如下：

	可使用年期	殘值
樓宇	50—59年	0%
機器及設備	10年	5%
傢俬及其他設備	5—10年	0%—10%
汽車	5年	5%
租賃物業裝修	10年或任何不可續訂租約的剩餘租期 (以較短者為準)	0%
其他	5年	0%

資產的殘值及可使用年期已於各個報告期末予以審閱，並在適當時作出調整。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，資產賬面值即時撇減至其可收回金額(附註2.10)。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並計入損益。當出售重估資產，本集團之政策為將於其它儲備中列賬有關該等資產的任何金額轉撥至保留盈利。

2.8 投資物業

投資物業乃持有用作獲得長期租金收益或資本增值(或兩者皆是)，且並非由本集團佔用。投資物業最初按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。因此，投資物業按公平值列賬。公平值變動將於損益呈列為「其他淨收益」的一部分。



2. 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業(續)

業主自用物業轉換為租賃乃於更改用途日期確認為投資物業，而從業主自用物業轉換為投資物業於業主不再估用時作出。物業之公平值增加超過先前賬面值直接於權益確認，除非於過往年度就相同物業確認減值虧損，而部分增加就減值虧損之程度確認的損益。物業之公平值減少及先前賬面值於損益就超出計入該物業重估盈餘之金額之任何減幅確認。

2.9 無形資產

電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使該特定軟件達到可使用時所產生的成本作資本化處理。此等成本乃運用直線法按估計可使用年期5至10年攤銷。

2.10 非金融資產減值

無限使用年期之資產毋需攤銷，並須每年就減值進行檢查，倘有事件出現或情況改變顯示有可能發生減值，則須進行更為頻繁的檢查。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，則對其他非金融資產進行減值檢測。當資產之賬面值高於其可收回金額時，高出金額確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值減去出售成本與使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入之最低層次組合，其大致獨立於其他資產或資產組合(現金產生單位)產生之現金流入。於每個報告期末就可能撥回減值審閱除商譽外出現減值之非金融資產。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



2. 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產劃分為以下類別：

- 後續按公平值計量的金融資產(計入於其他全面收益或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣的股本工具投資而言，分類將根據本集團是否在初步確認時不可撤回地選擇以按公平值計入其他全面收益將權益投資入賬。

本集團於及僅於管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

(b) 確認及終止確認

正常購入及出售金融資產於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)確認。倘從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，或本集團已將其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓，則金融資產將終止確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量

於初步確認時，本集團按金融資產的公平值加上(如屬並非按公平值計入損益的金融資產)收購該金融資產直接相關交易成本計量金融資產。金融資產的交易成本按公平值計入損益列賬，並於損益支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持作收取合約現金流量的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。任何終止確認時產生的收益或虧損直接於損益中確認，並連同外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列。減值虧損於損益中作為單獨項目呈列。
- 按公平值計入其他全面收益：持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產現金流量僅為支付的本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值的變動乃計入其他全面收益，惟於損益已確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。在金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於「其他收益／(虧損)」中確認。該等金融資產的利息收入乃按實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於「其他收益／(虧損)」呈列，且減值開支於損益中作為單獨項目呈列。
- 按公平值計入損益賬：未達攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。倘債務投資於後續按公平值計入損益計量，則收益或虧損於損益中確認，並在產生期間呈列「其他收益／(虧損)」淨值。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

權益工具

本集團按公平值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資的公平值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團收取股息付款的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益確認為「其他收入」。按公平值計入損益的金融資產公平值變動在適用的情況下於損益確認為「其他收益／(虧損)」。按公平值計入其他全面收益計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

(d) 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本及按公平值計入其他全面收益列賬的債務工具相關的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。就貿易應收款項而言，本集團採用國際財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期全期虧損將自初步確認應收款項起確認，有關進一步詳情，請參閱附註4.1(b)(ii)。

2.12 衍生金融工具

衍生工具初步以衍生工具合約訂立日期的公平值確認，其後則以各報告期末的公平值重新計量。本集團具有若干不符合對沖會計法的衍生工具。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公平值變動即時於損益中確認及計入「其他收益／(虧損)」。

2.13 存貨

存貨包括轉售之採購商品，並按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均法釐定。可變現淨值為一般日常業務過程中之估計售價減適用可變銷售開支。

2. 重大會計政策概要(續)

2.14 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項是於日常業務過程中向客戶銷售商品或提供服務而應收之款項。倘貿易及其他應收款項預期於買方的業務正常營運週內為一年或以下，則歸類為流動資產。否則，其呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項按無條件代價金額初始確認，除非其按公平值確認時，其包括重大融資組成部分。本集團持有貿易應收款項，目的為收取合約現金流量，故將其使用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備後續計量(見附註2.11(d))。

2.15 合約資產及合約負債

在本集團與買方訂立合約後，本集團便獲得向買方收取代價之權利，並承擔向買方轉移貨品或提供服務之履約責任。上述權利及履約責任之結合導致產生淨資產或淨負債(取決於剩餘權利與履約責任之間的關係)。如合約之剩餘權利計量超逾合約之剩餘履約責任計量，則有關合約為一項資產，並會確認為合約資產。反之，如合約之剩餘履約責任計量超逾合約之剩餘權利計量，則有關合約為一項負債，並會確認為合約負債。

如本集團預期將可收回為取得買方合約而產生之增量成本，本集團將有關成本確認為取得合約之成本。

2.16 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款及原訂到期日為三個月或以下之其他短期高流通性投資，或隨時可轉換為可知金額之現金及價值變動風險不大者。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



2. 重大會計政策概要(續)

2.17 股本及就僱員股份計劃持有的股份

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接相關之遞增成本，於權益中列作所得款項之扣減(扣除稅項)。

倘根據僱員股份計劃下之信託於市場收購本公司之股份，自市場所收購股份之總代價(包括任何直接應佔充遞增成本)以就僱員股份計劃持有的股份呈列並從權益總額中扣除。於歸屬後，就僱員股份計劃而在市場購買之歸屬股份的相關成本已計入就僱員股份計劃持有之股份內，而就僱員股份計劃之僱員股份補償儲備亦相應減少。

2.18 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。

除非於報告期後12個月內尚未到期支付，否則將貿易及其他應付款項列作流動負債。貿易及其他應付款項按公平值初步確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.19 借款

借款初步按公平值扣除產生之交易成本確認。借款按攤銷成本後續計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之任何差額於借款期間內以實際利率法於損益確認。在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本，遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取，則有關費用作為流動資金服務的預付款項撥充資本，並於有關融資期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時，借款從資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為融資成本。

除非本集團有無條件將負債延長至報告期末後最少12個月結付的權利，否則借款分類為流動負債。

2. 重大會計政策概要(續)

2.20 借款成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產的一般及特定借款成本乃於完成及準備有關資產以作其擬定用途或作銷售所須的期間內撥充資本。合資格資產指必須經過一段長時間籌備以作其擬定用途或作銷售的資產。

有待用以支付合資格資產有關款項的特定借款用作臨時投資賺取的投資收入，應在合資格資本化時自借款成本中扣除。

其他借款成本在產生期間於損益中確認。

2.21 即期及遞延所得稅

年內所得稅開支指本年度應課稅收入之應付稅款，乃按各司法權區之國家適用所得稅率計算，並按暫時差額及未動用稅務虧損應佔之遞延稅項資產及負債之變動作出調整後得出。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他全面收益確認之項目有關或與直接於權益中確認之項目有關者則除外。在此情況下，該稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按於報告期間於本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入之國家已實施或大致已實施之稅務法律計算。管理層定期評估就須對適用稅項法規作出詮釋之情況下稅項申報之情況，並在適當情況下按預期將支付稅務機關之款項基準計提撥備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債之稅基與其於綜合財務報表內賬面值間之暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延稅項負債乃來自初步確認商譽，則不會確認遞延稅項負債。倘遞延所得稅乃來自初步確認一項交易(不包括業務合併)中之資產或負債，而於進行該項交易時概無影響會計及應課稅溢利或虧損，則不會計入遞延所得稅。遞延所得稅已於報告期末實施或大致上實施，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



2. 重大會計政策概要(續)

2.21 即期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

有關按公平值計量的投資物業之遞延稅項負債假設該物業將可透過出售全數收回而釐定。

僅於倘可能有未來應課稅可供抵銷暫時差額及虧損，則會確認遞延稅項資產。

倘本集團有能力控制撥回暫時差額之時間及該等差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就外匯營運投資之賬面值及稅基之間之暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當有合法執行權抵銷即期稅項資產及負債，而遞延稅項結餘與同一稅務機關有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷。當實體有合法執行權抵銷並擬按淨額基準結算，或同時變現資產及結算債務時，即期稅項資產及負債予以抵銷。

2.22 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團於中國註冊的附屬公司每月按僱員薪金的若干百分比向中國有關市級與省級政府機關設立的界定供款退休福利計劃及醫療福利計劃作出供款。該等政府機關須承擔根據該等計劃向所有目前及將於日後退休僱員支付退休福利的責任，而除作出供款外，本集團毋須承擔任何其他退休後福利責任。該等計劃的供款於產生時支銷。

本集團於香港根據強制性公積金計劃條例向界定供款退休計劃供款，該等計劃的資產一般以獨立股份管理基金形式持有。退休金計劃的資金一般來自僱員及本集團支付的款項。本集團向界定供款退休計劃作出的供款會於產生時支銷。

2. 重大會計政策概要(續)

2.22 僱員福利(續)

(b) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日期前終止受僱於本集團，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團於以下日期之較早者確認離職福利：(a)當本集團不能撤回提供該等福利時；及(b)當實體確認國際會計準則第37號範圍內之重組成本，並支付離職福利時。倘提出要約以鼓勵自願遣散，離職福利乃根據預期接受要約之僱員數目計算。在報告期末後超過12個月到期支付之福利則貼現至現值。

(c) 僱員所享有假期

僱員所享有的年假當僱員可享有時確認，並因應僱員截至資產負債表日期所提供服務而就年假之估計承擔負債作出撥備。

僱員所享有的病假及產假在休假時方會確認。

2.23 以股份為基礎之付款

以股權結算以股份為基礎之付款交易

本集團設有多項以股權結算以股份為基礎的薪酬計劃，據此，本集團收取來自僱員的服務作為本集團權益工具(包括購股權及獎勵股份)的代價。僱員為獲取授予權益工具而提供服務的公平值確認為開支。將予支銷的總金額參考所授權益工具的公平值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件；及
- 包括任何非歸屬條件的影響。

於各報告期末，本集團依據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的權益工具數目估計。其在損益中確認對原估算的修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

於購認股權獲行使時，本公司發行新股份。已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本後撥入股本。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.24 撥備

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源，且金額可被可靠估計，則確認撥備。撥備不會就未來經營虧損確認。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定償付時資源流出的可能性。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備乃於報告期末按管理層對清償有關責任的現值所需開支的最佳估計的現值計量，用以釐定現值之貼現率為反映市場當時對貨幣時間值的評估及該責任的特定風險之除稅前利率。因時間推移而產生之撥備增幅確認為利息開支。

2.25 收入確認

收入按本集團日常活動過程中銷售貨品及提供服務的已收或應收代價之公平值計量。披露為收入之金額已扣除退貨、貿易補貼、回贈及代表第三方收取之金額。

當收入金額能夠可靠計量、未來經濟利益可能流入實體及當本集團每項活動均符合下文所述之特定條件時，本集團將確認收入。本集團經考慮客戶類別、交易類別及各項安排之細節後，按照過往業績進行估計。

收入於達成履約義務時透過轉讓承諾貨品或服務控制權予客戶確認。根據合約條款及適用於該合約的法律，資產控制權可於一段時間內或某時間點轉讓。如果本集團履行下列條件時，資產的控制權在一段時間內轉讓：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的該時間點確認。

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 收入確認(續)

(a) 直接銷售

確認之時間：直接銷售商品之收入於轉讓產品控制權時(即當買家獲得指導商品使用的日後權利及獲得絕大部分餘下商品的利益，且很可能收回代價，而有關成本和退貨的可能性能夠可靠地估計，且並無涉及商品持續管理以及收入金額能夠可靠地估計時)，便會確認收入。

根據本集團顧客忠誠計劃向客戶提供獎賞積分而帶來的商品銷售相關代價，在首次銷售交易時不確認為收入。獎賞積分的合約負債於銷售時確認。收入於獎賞積分贖回時確認。合約負債於獎賞積分贖回時終止確認。

收入計量：直接銷售商品之收入按已收或應收代價扣除退貨和貿易折扣後的公平值計量。

根據本集團顧客忠誠計劃向客戶提供獎賞積分而帶來的商品銷售，按多元收入交易入賬，而已收或應收代價的公平值在已售商品與獎勵的獎賞積分之間進行分配。分配到獎賞積分的代價參考可換領現金券的積分的公平值計量。

(b) 專營銷售佣金

確認之時間：專營銷售佣金收益在有關商店售出貨品時確認。

收入計量：佣金收益按已收或應收代價扣除折扣後的公平值計量。

(c) 經營租約的租金收入

確認之時間：租金收入乃於租約期內確認。

收入計量：由本公司擁有的出租物業及根據經營租約分租商舖的租金收入以租期涵蓋的期間按直線基準於損益確認。所獲授的租賃激勵按應收淨租金付款總額的組成部分在損益中確認。或然租金於其賺取的會計期間內確認為收入。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



2. 重大會計政策概要(續)

2.25 收入確認(續)

(d) 物業發展顧問服務

物業發展顧問分部為業務發展項目團隊成立提供物業發展及策略建議服務，為物業項目的全期發展提供系統性分析及顧問服務(包括但不限於項目進度、質量及成本管理)，以及為於固定價格及變動價格合約下的物業項目提供財務及資本管理分析及顧問服務。該等服務的收入於提供服務期間確認。就固定價格合約而言，收入按截至報告期末提供的實際服務確認，因客戶同時收取並使用利益，作為估計服務期間的部分。

倘情況改變，收入的估算將修改。任何所導致估計收入增加或減少會於管理層得悉導致修改的情況之期間的損益反映。

(e) 促銷、行政及管理收入

確認之時間：促銷、行政及管理費收入乃在提供服務之會計期間確認。

收入計量：促銷、行政及管理費收入根據與供應商及專營商所訂立的相關合同條款，在提供相應服務時予以確認。

(f) 信用卡專營銷售手續費

確認之時間：信用卡專營銷售手續費收入在提供相關服務時確認。

收入計量：信用卡專營銷售手續費按已收或應收代價扣除折扣後的公平值計量。

2. 重大會計政策概要(續)

2.25 收入確認(續)

(g) 預付卡

確認之時間：已售預付卡所得現金於資產負債表確認為合約負債。預付卡的收入於貨品交付及貨品控制權已轉讓時確認。

收入計量：預付卡收入按已收或應收代價扣除貿易折扣後的公平值計量。

2.26 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(不包括庫存股的股份)的股利調整。

(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
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，尚未發行額外普通股加權平均數將會增加。

2.27 利息收入

按公平值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的淨公平值收益／(虧損)(見下文附註9)。

除其後出現信貸減值之金融資產外，利息收入乃透過就金融資產總賬面值應用實際利率而計算。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率乃應用於金融資產總賬面值(扣除虧損撥備後)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 重大會計政策概要(續)

2.28 股息收入

股息收入於收取股息付款之權利確立時確認。

2.29 租賃

如附註3所述，本集團已就本集團為承租人的租賃變更其會計政策。

直至2018年12月31日，擁有權的絕大部分風險及回報並無轉移至本集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款，按直線基準於租期內自損益扣除。

自2019年1月1日起，租賃確認為使用權資產(作自用)、投資物業(作經營租賃下分租用途)、應收款項(作融資租賃下分租用途)及本集團可使用租賃資產當日之相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團作為承租人租賃物業而言，其已選擇不區分租賃及非租賃部分，而將該等租賃入賬作為單一租賃部分。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量；
- 剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；
- 採購權的行使價(倘本集團合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

2. 重大會計政策概要(續)

2.29 租賃(續)

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，而通常為本集團租賃，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與設備及車輛短期租賃相關的付款及所有低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期限為12個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公家具。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



2. 重大會計政策概要(續)

2.29 租賃(續)

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租期內在損益確認(附註2.25(c))。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2.30 股息分派

向本公司股東派發的股息於本公司股東或董事(如適用)批准派息的期間於本集團財務報表確認為負債。

2.31 政府補貼

倘可合理地保證將會收到補貼及本集團將符合所有附帶條件，則政府補貼按公平值確認。

有關成本的政府補貼將予遞延，並於將有關補貼與其擬定補償的成本配對所需的期間內於損益中確認。

有關購買物業、廠房及設備的政府補貼計入非流動負債列為遞延收入，並於有關資產的預期年限內按直線基準計入損益中。

2.32 就股份獎勵計劃持有的股份

股份計劃信託(見附註28)從市場購入本公司股份而支付的代價(包括任何直接應佔增量成本)列作「就股份獎勵計劃持有的股份」，並從總權益中扣除。

倘股份計劃信託於歸屬時將本公司股份轉移給獲獎勵人，則與所歸屬的獎勵股份相關的成本計入「就股份獎勵計劃持有的股份」，並對「股份溢價」作出相應調整。

3. 會計政策變動

誠如上文(附註2.1(c))所指，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年報告期間之比較資料。因此，新租賃規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。新會計政策於附註2.29披露。

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日應用於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12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初始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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 會計政策變動(續)

3.2 租賃負債的計量

於初始採用日期，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	1,632,912
於首次應用日期採用承租人的增量借款利率貼現	1,122,862
加：因對續租選擇權和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	(60)
於2019年1月1日確認的租賃負債	1,281,308

有關以下負債類別的已確認租賃負債：

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

3.3 使用權資產的計量

採納國際財務報告準則第16號後，本集團已選擇初步計量有關各租賃的使用權資產，並按追溯基準以等同於以融資租賃隱含利率計算的投資淨額的金額計量，猶如新規則始終得以應用。其他使用權資產按等同於租賃負債的金額計量，並按有關該租賃於2018年12月31日綜合資產負債表中確認的任何預付或應計租賃付款的金額作出調整。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的使用權資產(已經或計劃於經營租賃下分租並符合投資物業的定義)，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日分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。

3. 會計政策變動(續)

3.3 使用權資產的計量(續)

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 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
投資物業(附註15)	1,571,100	1,554,080
物業、廠房及設備(附註16)	51,731	99,302
使用權資產總額	1,622,831	1,653,382

3.4 於2019年1月1日資產負債表確認的調整

於2019年1月1日，會計政策的變動影響資產負債表中下列項目：

- 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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

4. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團業務面對多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險以及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理程序專注於金融市場之不可預測性，並尋求將對本集團財務表現之潛在不利影響降至最低。

風險管理乃根據董事會批准之政策而作出。董事會制定整體風險管理之原則及涉及外匯風險、利率風險、信貸風險及投資額外流動資金等特定範圍的政策。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要面臨港元(「港元」)及美元(「美元」)兌人民幣產生之外匯風險。此外匯風險因未來商業交易或已確認資產及負債以非實體功能貨幣人民幣列值而產生。本集團透過定期審閱本集團的外匯風險淨額管理其外匯風險，及並無對其外匯風險進行對沖。

集團公司於有關財務狀況表日期以外幣計值的貨幣性資產及貨幣性負債的賬面價值合計如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產		
港元	22,991	275,379
美元	181	5,454
	23,172	280,833
負債		
港元	18,847	9,677

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

下表展示人民幣對有關外幣變動2%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動2%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／貶值2%，對年度損益的影響如下：

	損益變動－增加／(減少)	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣對港幣：		
升值2%	(83)	(5,314)
貶值2%	83	5,314
人民幣對美元：		
升值2%	(4)	(109)
貶值2%	4	109

此外，將人民幣換算為外幣須遵守中國內地政府頒佈之外匯管控規則及法規。

(ii) 現金流及公平值利率風險

本集團的利率風險來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、按公平值計入損益的金融資產的理財產品投資以及借款。按固定利率計息的受限制銀行存款使本集團面對公平值利率風險。按浮動利率計息的其他金融工具使本集團面對現金流利率風險。

本集團預期對現金及現金等價物、受限制銀行存款及按公平值計入損益的金融資產的理財產品並無重大影響，此乃由於此等資產的利率預期不會出現重大變動。

償還本集團借款的利率及條款於附註34披露。本集團並無進行任何對沖活動以管理利率風險。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 現金流及公平值利率風險(續)

於2019年12月31日，倘按浮動利率計息銀行結餘的利率增加／減少50個基點，而所有其他變數保持不變，則截至2019年12月31日止年度之除稅前溢利將增加／減少約人民幣312,000元(2018年：人民幣1,343,000元)。

於2019年12月31日，倘借款的利率增加／減少50個基點，而所有其他變數保持不變，則截至2019年12月31日止年度之除稅前溢利將增加／減少約人民幣1,256,000元(2018年：人民幣45,000元)，主要由於浮動利率借款的利率開支增加／減少。

(iii) 價格風險

本集團面臨本集團所持按公平值計入損益的金融資產有關的股本證券價格風險，有關股本證券於聯交所公開買賣。本集團密切監察價格的波動並評估對本集團綜合財務報表的影響。倘本集團所投資的股本證券價格增加／減少5%，則截至2019年12月31日止年度的除稅後溢利將增加／減少約人民幣15,919,000元(2018：人民幣22,553,000元)，原因為按公平值計入損益的金融資產的公平值收益增加／減少。

(b) 信貸風險

(i) 風險管理

本集團之信貸風險來自銀行存款、現金及現金等價物、合約資產以及貿易及其他應收款項。該等結餘之賬面值指本集團就金融資產而須面對的最大信貸風險。於2019年12月31日，所有銀行存款存於優質財務機構，並無涉及重大信貸風險。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 金融資產減值

本集團有三種金融資產受預期信貸虧損模式所限：

- 銷售存貨之貿易應收款項、作為轉租人之租賃應收款項及提供物業發展顧問服務；
- 有關物業發展顧問服務之合約資產；及
- 其他應收款項。

當現金及現金等價物亦須遵守國際財務報告準則第9號的減值規定，則已識別的減值虧損並不重大。

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，而該方法就所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。就其他應收款項而言，本集團使用三個階段法，即是金融資產在信貸質素改變時所經的三個階段。

貿易應收款項及合約資產減值

為計量預期信用損失，貿易應收款項與合約資產已根據共同信用風險特徵及逾期日進行分類。合約資產涉及未開單的在建工程，與同類合約的應收款項具有大致相同的風險特徵。因此在合理情況下，本集團認為貿易應收款項的預期損失率與合約資產的損失率相若。

預期虧損率分別基於2019年12月31日或2019年1月1日前12個月期間的銷售付款情況以及此期間內相應的歷史信貸虧損經驗。歷史虧損率會予以調整，以反映於2019年12月31日影響客戶結付應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。按該基準，本集團已作出評估，於2019年12月31日並無作出減值虧損撥備的需要。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

其他應收款項的減值

本集團應用國際財務報告準則第9號三個階段法計量預期信貸虧損。本集團的其他應收款項主要分為五類，包括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、按直線法計算的應計租金收入、應收利息、融資租賃應收款項及租賃按金。此五個其他應收款項類別分類至階段一，且信貸風險為低，故對虧損撥備的影響並不重大。於2019年12月31日，就其他應收款項作出減值虧損撥備人民幣751,000元(2018年：人民幣2,662,000元)。

(c) 流動資金風險

(i) 融資安排

於2019年3月，本集團自廣東華興銀行獲得人民幣360,000,000元的五年期信貸融資，由本集團若干土地及樓宇作抵押(附註34(a))。截至2019年12月31日止年度，融資人民幣214,356,000元尚未被本集團提取。

4. 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

(ii) 金融負債到期

本集團透過維持充足現金及現金等價物控制其流動資金風險，而現金及現金等價物乃來自經營現金流量及融資現金流量。

下表顯示本集團於報告期末至合約到期日止按照餘下期間的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

截至2019年12月31日止年度

	賬面值	合約現金 流量	一年內	一年以上 但兩年以內	兩年以上 但五年以內	超過五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款(附註34)	251,244	333,739	50,684	41,359	160,208	81,488
租賃負債	1,224,396	1,587,751	133,099	140,249	400,883	913,520
其他金融負債	130,955	130,955	130,955	-	-	-
	1,606,595	2,052,445	314,738	181,608	561,091	995,008

截至2018年12月31日止年度

	賬面值	合約現金 流量	一年內	一年以上 但兩年以內	兩年以上 但五年以內	超過五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款(附註34)	8,994	8,994	8,994	-	-	-
其他金融負債	359,714	359,714	359,714	-	-	-
	368,708	368,708	368,708	-	-	-

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

4. 財務風險管理(續)

4.2 資本管理

本集團管理資本之目標為：

- 保障本集團持續經營的能力，務求持續為股東帶來回報及令其他持份者受惠；及
- 維持最優資本架構以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派付予股東之股息、回饋股東之資本、發行新股份或出售資產以減少負債的數額。

與行業慣例貫徹一致，本集團按負債權益比率監控其資本架構。就此而言，本集團將負債定義為借款總額，並將權益定義為本公司擁有人應佔總權益。

於2019年及2018年12月31日之負債權益比率如下：

	2019年 人民幣千元	2018 人民幣千元
借款(附註34)	251,244	8,994
租賃負債(附註3)	1,224,396	—
借款總額	1,475,640	8,994
權益	2,220,150	1,553,190
負債權益比率	66%	1%

負債權益比率於年內大幅增加乃主要由於採納國際財務報告準則第16號，本集團作為承租人的經營租賃付款須於綜合財務報表入賬列作負債。

4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計

(a) 公平值等級

本節闡述釐定於財務報表確認及按公平值計量之金融工具的公平值所作出之判斷及估計。為釐定公平值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融資產及負債分為三層。各層級之闡釋載於下表。

經常性公平值計量	第1層	第2層	第3層	總計
2019年12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值透過損益				
未上市股權債券(附註22)	-	-	4,288	4,288
已上市股權債券(附註22)	318,372	-	-	318,372
投資物業(附註15)	-	-	2,706,350	2,706,350
	318,372	-	2,710,638	3,029,010

經常性公平值計量	第1層	第2層	第3層	總計
2018年12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值透過損益				
浮動回報率之理財產品(附註22)	-	13,000	-	13,000
投資物業(附註15)	-	-	730,800	730,800
衍生金融工具(附註23)	-	191,029	-	191,029
	-	204,029	730,800	934,829

於本年度，第1層、第2層及第3層之間概無轉撥(2018年：無)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

(a) 公平值等級(續)

本集團之政策為於各報告期末確認公平值層級之轉入及轉出。

第1層：於活躍市場買賣之金融工具(例如公開買賣的衍生工具，及供買賣或可供出售之證券)之公平值乃按於報告期末所報市價計算。本集團持有之金融資產所使用之市場報價為現行買入價。此等工具包括於第1層。

第2層：並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外交易衍生工具)之公平值乃按估值方法釐定，該估值方法盡量利用可觀察市場數據及盡量減少依賴主體的特定估計。倘一項工具的公平值所需的所有重大輸入數據為可觀察數據，則該工具列入第2層。

第3層：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據，則該工具列入第3層。非上市股本證券也在此級。

(b) 用作釐定公平值之估值方法

為估值按公平值計入損益所採用特定估值技術包括：

- 使用類似工具的市場報價或交易商報價；及
- 以貼現現金流量分析，用以確定其餘金融工具的公平值。

有關投資物業之估值方法請參閱附註15。

年內估值技術並無變動。

5. 重大會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，而根據定義，其極少等於實際結果。管理層亦須於應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

估計及判斷將獲持續評估。其根據過往經驗及其他因素，包括可能對該實體造成財務影響及於有關情況下相信為合理之對未來事件之估計。

誠如下文所討論，估計及判斷可能對資產及負債的賬面值於下一財政年度有重大影響。

(a) 物業發展顧問服務收入確認

物業發展顧問服務乃於提供服務的期間確認，按相關物業發展項目建築期間而定。釐定服務期間需作出重大判斷及估計。於2019年12月31日，本集團按建築進度及相關物業發展項目的最新估計完成時間，估計年內服務收入。倘物業發展顧問服務的收入增加／減少5%，則截至2019年12月31日止年度之除稅前溢利將增加／減少約人民幣24,692,000元。

(b) 所得稅

本集團須在中國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。有多項交易和計算涉及之最終稅務釐定均為不確定。本集團根據對是否需要繳付額外稅款之估計，就預期稅務審計專案確認負債。倘此等事件的最終稅務結果與最初記錄之金額不同，則此等差額將影響作出有關釐定期間的本期及遞延所得稅資產及負債。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用於抵銷暫時差額或稅項損失時，則會確認與若干暫時差額及稅項損失有關的遞延稅項資產。其實際動用之結果或許有所不同。遞延所得稅之詳情披露於附註21。

(c) 投資物業的公平值

投資物業的公平值按估值技術釐定。判斷及假設之詳情已於附註15披露。倘投資物業之公平值增加／減少5%，則截至2019年12月31日止年度之除稅前溢利將增加／減少約人民幣135,318,000元。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



6. 分部資料

主要經營決策者為作出策略決策的董事會，其審閱本集團內部報告，藉此評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

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7(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。

6. 分部資料(續)

分部資料如下：

	截至2019年12月31日止年度			本集團 人民幣千元
	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	
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)
應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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 分部資料(續)

	截至2018年12月31日止年度			
	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	(5,758)	(180,139)	(14,159)	(200,056)
折舊及攤銷開支	(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，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7(a))。

7. 收入

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
房地產發展顧問服務收入（附註(a)、38(d)(ii)）	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 人民幣千元	2018年 人民幣千元
與房地產發展顧問服務有關的即期合約資產	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)）。

8. 其他經營收入

	2019年 人民幣千元	2018年 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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

9. 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23(b))	67,306	–
法律申索撥回(附註39)	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23)	(121,349)	191,029
投資物業公平值調整(附註15)	(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22)	(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

10. 按性質分類的開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員福利開支(附註11)	151,525	200,056
存貨採購及變動(附註25)	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(a)	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24)	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，惟短期及低價值租賃除外(附註3)。

11. 僱員福利開支

	2019年 人民幣千元	2018年 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(附註29)	204	1,878
遣散費(附註6(a))	-	32,776
其他	87	124
僱員福利開支總計	151,525	200,056

(a) 五名最高薪人士

本集團於年內的五名最高薪人士包括三名(2018年：兩名)董事，彼等之酬金載於附註41的分析中。有關應付其餘兩名(2018年：三名)最高薪人士的薪酬詳情如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金及津貼	6,385	7,219
花紅	1,251	1,304
退休計劃供款	32	30
以股份為基礎補償開支	-	172
	7,668	8,725

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍(港元)	人數	
	2019年	2018年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
7,000,001港元至7,500,000港元	1	1

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

12. 融資收入及成本

	2019年 人民幣千元	2018年 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(附註38d(iii))	(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%。該等借款原擬用於一項建議交易的融資，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。

13. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 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(附註21)	16,466	987
	131,608	3,146

13. 所得稅開支(續)

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利	268,393	112,833
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(e)	—	(47,757)
— 不可扣稅開支(d)	33,317	1,959
— 未確認稅項虧損	31,193	20,736
所得稅開支	131,608	3,146

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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型實體稅項抵免，即按20%的稅率繳稅及扣減50%的應課稅收入。
- (d) 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。
- (e) 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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

14. 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：

- 本公司擁有人應佔溢利(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(附註28)。

	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。

	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

15. 投資物業

	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16)	421,088	–	421,088
於其他全面收益扣除之轉撥後公平值增加(附註30)	98,512	–	98,512
公平值調整之收益淨額(附註9)	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(ii)(附註3)	–	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(ii)(附註16)	275,955	–	275,955
於其他全面收益扣除之轉撥後公平值增加(ii)(附註30)	89,082	–	89,082
於損益扣除之轉撥後公平值增加(ii)(附註9)	29,663	–	29,663
公平值調整之虧損淨額(附註9)	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，與已經或原定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，本集團按公平值人民幣394,700,000元自物業、廠房及設備轉撥賬面總值為人民幣275,955,000元的該等資產至投資物業，並於其他儲備內確認公平值增加人民幣89,082,000元為重估盈餘，及公平值增加人民幣29,663,000元於損益確認，乃由於過往年度就該等物業確認減值虧損。
- (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。

本集團投資物業之公平值屬於公平值層級第3層。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

(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34)。

本集團之估值過程

本集團之投資物業於2019年及2018年12月31日由獨立專業合資格估值師進行估值，彼持有認可的相關專業資格，並擁有所評估投資物業位置之估值經驗。

估值方法

估值乃按照以下基準進行：

採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；及

採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值。

(a) 投資物業租金收入

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入	116,122	12,456

於2019年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養的未撥備合約責任(2018年：無)。

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	傢俬及 其他設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日								
成本	998,367	45,353	78,898	6,758	310,965	-	4,361	1,444,702
累計折舊	(41,412)	(42,078)	(60,870)	(6,302)	(168,653)	-	(2,167)	(321,482)
減值	(42,000)	-	-	-	-	-	-	(42,000)
賬面淨值	914,955	3,275	18,028	456	142,312	-	2,194	1,081,220
截至2018年12月31日止年度								
年初賬面淨值	914,955	3,275	18,028	456	142,312	-	2,194	1,081,220
添置	17,834	1,058	4,241	2,352	9,453	-	999	35,937
轉撥至投資物業(附註15)	(421,088)	-	-	-	-	-	-	(421,088)
折舊費用	(7,949)	(2,835)	(6,145)	(95)	(69,610)	-	(2,018)	(88,652)
出售	-	(1,151)	(5,592)	(1,614)	(24,603)	-	(1,012)	(33,972)
年結賬面淨值	503,752	347	10,532	1,099	57,552	-	163	573,445
於2018年12月31日								
成本	586,407	40,122	67,809	6,114	198,684	-	4,008	903,144
累計折舊	(40,655)	(39,775)	(57,277)	(5,015)	(141,132)	-	(3,845)	(287,699)
減值	(42,000)	-	-	-	-	-	-	(42,000)
賬面淨值	503,752	347	10,532	1,099	57,552	-	163	573,445
截至2019年12月31日止年度								
於2018年12月31日	503,752	347	10,532	1,099	57,552	-	163	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
於2019年1月1日	503,752	347	10,532	1,099	26,099	99,302	163	641,294
添置	-	980	308	213	327	-	780	2,608
轉撥至投資物業(附註15)	(263,275)	-	-	-	(12,680)	-	-	(275,955)
融資租賃下分租使用權資產	-	-	-	-	-	(29,906)	-	(29,906)
折舊費用	(6,677)	(138)	(4,055)	(456)	(3,689)	(17,665)	(589)	(33,269)
出售	-	(370)	(671)	(212)	(99)	-	(34)	(1,386)
年結賬面淨值	233,800	819	6,114	644	9,958	51,731	320	303,386
於2019年12月31日								
成本	247,498	36,683	27,677	5,642	138,353	67,891	1,582	525,326
累計折舊	(13,698)	(35,864)	(21,563)	(4,998)	(128,395)	(16,160)	(1,262)	(221,940)
賬面淨值	233,800	819	6,114	644	9,958	51,731	320	303,386

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
於2018年1月1日	
成本	34,152
累計攤銷	(15,367)
賬面淨值	18,785
截至2018年12月31日止年度	
年初賬面淨值	18,785
添置	5,675
攤銷費用	(5,019)
出售	(2,849)
年結賬面淨值	16,592
於2018年12月31日	
成本	36,428
累計攤銷	(19,836)
賬面淨值	16,592
截至2019年12月31日止年度	
年初賬面淨值	16,592
添置	29
攤銷費用	(4,369)
出售	(29)
年結賬面淨值	12,223
於2019年12月31日	
成本	36,396
累計攤銷	(24,173)
賬面淨值	12,223

18. 附屬公司

下文載列本集團於2019年12月31日的附屬公司。除另有指明外，其股本僅由本集團直接持有之普通股／註冊資本構成，且所持有之擁有權權益比例等同於本集團持有之投票權。註冊成立或註冊國家亦為其主要營業地點。

實體名稱	註冊成立地點 及法定實體形式	主要業務 及營業地點	已發行或註冊 股本詳情	本集團持有之 擁有權權益		非控股權益持有之 擁有權權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
歲寶百貨投資有限公司 （「歲寶香港」）	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1港元	100%	100%	-	-
歲寶百貨(香港)有限公司	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1,200美元	100%	100%	-	-
深圳歲寶百貨有限公司 （「歲寶深圳」）	中國，全外資企業	於中國經營和管理百貨店	527,407,400港元	100%	100%	-	-
深圳歲寶連鎖商業發展有限公司 （「歲寶連鎖」）	中國，有限公司	於中國經營和管理百貨店	人民幣100,000,000元	100%	100%	-	-
長沙市歲寶百貨有限公司	中國，有限公司	於中國經營和管理百貨店	人民幣30,000,000元	100%	100%	-	-
長沙市歲寶服裝有限公司	中國，有限公司	於中國經營百貨店	人民幣100,000元	100%	100%	-	-
深圳市瑞卓貿易有限公司	中國，有限公司	於中國進行貿易	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
東莞市歲寶百貨有限公司	中國，有限公司	於中國經營百貨店	人民幣30,000,000元	100%	100%	-	-

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

18. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立地點 及法定實體形式	主要業務 及營業地點	已發行或註冊 股本詳情	本集團持有之 擁有權權益		非控股權益持有之 擁有權權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
汕尾市歲寶百貨有限公司	中國，全外資企業	於中國經營和管理百貨店	230,000,000港元	100%	100%	-	-
陸河市歲寶百貨有限公司 (「陸河歲寶」)	中國，全外資企業	於中國經營和管理百貨店	人民幣200,000,000元	100%	100%	-	-
陸豐歲寶百貨有限公司 (「陸豐歲寶」)	中國，全外資企業	於中國經營和管理百貨店	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
Baotong (BVI) Company Limited	英屬處女群島，有限公司	於英屬處女群島 進行投資控股	1美元	100%	100%	-	-
Baoke Trading (BVI) Company Limited	英屬處女群島，有限公司	於英屬處女群島 進行投資控股	1美元	100%	100%	-	-
香港寶通電子商務有限公司	香港，有限公司	於香港進行貿易	1港元	100%	100%	-	-
深圳前海寶通電子商務有限公司	中國，有限公司	於中國進行貿易	人民幣500,000元	100%	100%	-	-
深圳市歲寶信息諮詢有限公司	中國，有限公司	於中國提供顧問服務	人民幣1,000,000元	100%	100%	-	-
深圳市寶晟科技有限公司	中國，有限責任公司	於中國提供顧問服務	人民幣100,000,000元	100%	100%	-	-

18. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立地點 及法定實體形式	主要業務 及營業地點	已發行或註冊 股本詳情	本集團持有之 擁有權益		非控股權益持有之 擁有權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
深圳市寶潤通創意設計有限公司	中國，有限責任公司	於中國進行裝修設計	人民幣200,000,000元	100%	100%	-	-
深圳愛歲寶商業發展有限公司	中國，有限責任公司	於中國進行貿易	人民幣1,000,000元	100%	100%	-	-
深圳寶隆商業發展有限公司	中國，有限責任公司	於中國提供顧問服務	人民幣10,000,000元	100%	100%	-	-
深圳市寶新軟件開發有限公司	中國，有限責任公司	於中國進行軟件開發	人民幣5,000,000元	100%	100%	-	-
深圳市晟和商業管理有限公司	中國，有限責任公司	於中國進行貿易	人民幣1,000,000元	55%	55%	45%	45%
普惠有限公司 (a)	英屬處女群島，有限公司	於英屬處女群島 進行投資控股	1美元	100%	100%	-	-
思博文化有限公司 (b)	香港，有限責任公司	於香港進行貿易	1港元	100%	100%	-	-
盱眙歲寶翰聯地產有限公司 (a)	中國，有限責任公司	於中國進行房地產 發展業務	人民幣280,000,000元	85%	85%	15%	15%
歲寶新零售投資(深圳)有限公司	中國，有限責任公司	於中國經營和 管理百貨店	人民幣35,000,000	100%	不適用	-	不適用
Good Virtue (BVI) Investments Limited (c)	英屬處女群島，有限公司	於英屬處女群島 進行投資控股	1美元	100%	不適用	-	不適用

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

18. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立地點 及法定實體形式	主要業務 及營業地點	已發行或註冊 股本詳情	本集團持有之 擁有權權益		非控股權益持有之 擁有權權益	
				2019年	2018年	2019年	2018年
Opulent Sino (BVI) Developments Limited (d)	英屬處女群島，有限公司	於英屬處女群島 進行投資控股	1美元	100%	不適用	-	不適用
羅寶投資有限公司(e)	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1港元	100%	不適用	-	不適用
歲寶沙井投資有限公司(f)	香港，有限公司	於香港進行投資控股	1港元	100%	不適用	-	不適用
深圳市歲寶企業管理有限公司(g)	中國，有限責任公司	於中國進行房地產 發展業務	人民幣20,000,000	100%	不適用	-	不適用
深圳市歲寶盛源物業管理有限公司(h)	中國，有限責任公司	於中國進行房地產 發展業務	人民幣10,000,000	100%	不適用	-	不適用

(a) 於2018年6月1日，普惠有限公司收購思博文化有限公司(「思博」)及其附屬公司盱眙歲寶翰聯地產有限公司(「盱眙歲寶」)，代價為1港元。除於2018年12月14日成功中標投得位於中國江蘇省盱眙的若干地塊使用權外(附註37(a)(i))，思博及盱眙歲寶並未開始任何業務營運。

(b) 歲寶新零售投資(深圳)有限公司為於2019年5月20日在深圳註冊成立之有限公司。

(c) Good Virtue (BVI) Investments Limited為於2019年1月1日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。

(d) Opulent Sino (BVI) Developments Limited為於2019年1月1日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。

(e) 羅寶投資有限公司為於2019年1月1日在香港註冊成立之有限公司。

(f) 歲寶沙井投資有限公司為於2019年3月22日在香港註冊成立之有限公司。

(g) 深圳市歲寶企業管理有限公司為於2019年3月6日在深圳註冊成立之有限公司。

(h) 深圳市歲寶盛源物業管理有限公司為於2019年5月24日在深圳註冊成立之有限公司。

19. 於一間聯營公司及合營企業之投資

	一間 聯營公司 人民幣千元	一間 合營企業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	1,006	–	1,006
添置	–	5,783	5,783
分佔營運虧損	(16)	(3,059)	(3,075)
於2018年12月31日	990	2,724	3,714
於2019年1月1日	990	2,724	3,714
分佔營運虧損	(38)	(2,724)	(2,762)
於2019年12月31日	952	–	952

於2019年12月31日，於本集團一間聯營公司及一間合營企業之投資如下：

名稱	註冊成立及 營業地點	佔擁有權	
		權益百分比	主要業務
深圳市驚蟄互聯科技有限公司	中國	10%	貿易及網絡技術開發
博歲餐飲管理(深圳)有限公司	中國	49%	食品及餐飲管理

由於該聯營公司及合營企業被認為對本集團而言並不重大，故並無披露其之財務資料。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

20. 按類別分類的金融工具

本集團持有以下金融工具：

金融資產	附註	按攤銷成本 計量 人民幣千元	按公平值 計入損益 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年				
按公平值計入損益之金融資產	22	–	13,000	13,000
衍生金融工具	23	–	191,029	191,029
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	24	193,986	–	193,986
受限制銀行存款	26	40,000	–	40,000
現金及現金等價物	27	310,634	–	310,634
		544,620	204,029	748,649
2019年				
按公平值計入損益之金融資產	22	–	322,660	322,660
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	24	372,719	–	372,719
受限制銀行存款	26	24,000	–	24,000
現金及現金等價物	27	62,457	–	62,457
		459,176	322,660	781,836
金融負債				
			附註	按攤銷成本 計量之 金融負債 人民幣千元
2018年				
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)				359,714
借款			34	8,994
				368,708
2019年				
租賃負債				1,224,396
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)				130,955
借款			34	251,244
				1,606,595

於報告期末須面對之最大信貸風險為上述各類金融資產之賬面值。

21. 遞延所得稅

遞延所得稅淨值賬之變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於2018年12月31日	(8,101)	16,925
採納國際財務報告準則第16號的調整(附註3)	(160,554)	-
於2019年1月1日	(168,655)	16,925
於損益扣除之稅項(附註13)	(16,466)	(987)
有關股息匯款之已付稅項	-	589
於其他全面收益扣除之稅項(附註30)	(22,271)	(24,628)
於12月31日	(207,392)	(8,101)

年內遞延稅項資產及負債的變動(未計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷)如下：

	遞延稅項資產			總計 人民幣千元
	應計開支、 遞延收入 及其他 人民幣千元	物業、 廠房及 設備折舊 人民幣千元	減值撥備 人民幣千元	
於2018年1月1日	41,909	534	-	42,443
於損益扣除	155	5,071	1,311	6,537
於2018年12月31日	42,064	5,605	1,311	48,980
採納國際財務報告準則第16號的調整(附註3)	(35,467)	-	-	(35,467)
於2019年1月1日	6,597	5,605	1,311	13,513
於損益扣除	2,313	(4,890)	(1,148)	(3,725)
於2019年12月31日	8,910	715	163	9,788

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

21. 遞延所得稅(續)

	遞延稅項負債				總計 人民幣千元
	未分配 附屬公司 溢利 人民幣千元	投資物業的 公平值變動 人民幣千元	按直線法 計算的應計 租金收入 人民幣千元	採納國際 財務報告準則 第16號所產生 的遞延稅項 人民幣千元	
於2018年1月1日	589	16,335	8,594	-	25,518
有關股息匯款之已付稅項	(589)	-	-	-	(589)
於其他全面收益表扣除	-	24,628	-	-	24,628
於損益扣除	-	2,156	5,368	-	7,524
於2018年12月31日	-	43,119	13,962	-	57,081
採納國際財務報告準則第16號的調整 (附註3)	-	-	(2,667)	127,754	125,087
於2019年1月1日	-	43,119	11,295	127,754	182,168
於其他全面收益扣除	-	22,271	-	-	22,271
於損益扣除	-	16,195	1,980	(5,434)	12,741
於2019年12月31日	-	81,585	13,275	122,320	217,180

根據中國企業所得稅法，外國投資者須就外資企業於2008年1月1日後賺取的溢利所產生的股息分派繳付10%預扣稅(就香港登記的外國投資者而言，倘符合若干準則，須繳付5%)。就2009年12月31日後其中國實體產生的餘下保留溢利人民幣487,367,000元(2018年：人民幣277,957,000元)而言，尚未確認人民幣24,368,000元(2018年：人民幣13,898,000元)的遞延稅項負債，原因為董事無意在可見未來從有關保留溢利向海外公司宣派股息。

於2019年12月31日，本集團若干附屬公司並未就根據現行稅務法規將於5年內到期之累計稅項虧損結轉人民幣111,379,000元(2018年：人民幣201,197,000元)確認遞延稅項資產。由於日後不大可能於相關稅務司法權區及實體有未來應課稅溢利可用以抵銷虧損，故並無確認累計稅項虧損為遞延稅項資產。

22. 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
於2018年1月1日	-	-	24,485	24,485
添置	-	-	466,088	466,088
出售	-	-	(476,796)	(476,796)
外幣差額	-	-	(399)	(399)
於損益確認的公平值變動	-	-	(378)	(378)
於2018年12月31日	-	-	13,000	13,000
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)
於損益確認的公平值變動(附註9)	-	(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) 結餘指投資於富元國際集團有限公司(「富元」)1,320,000,000股普通股，請參閱附註23，以瞭解進一步詳情。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

23. 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9)	(121,349)	191,029
到期後終止確認	(69,680)	–
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港元及相等於總代價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，從事中國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，本集團的衍生金融工具為人民幣191,029,000元，指富元股份之公平值與遠期合約類近代價之現值之間的差額。相同金款之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與一名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同意以每股股份0.29港元之價格出售1,320,000,000股富元股份，相當於總代價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12月26日收取，而下期付款229,680,000港元將於2019年12月26日支付。餘下付款76,560,000港元將於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約，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)於「其他收益淨額」中確認。

24. 貿易應收款項、其他應收款項、預付款項及合約資產

	2019年		
	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項(a)	31,796	–	31,796
應收關連人士款項(附註38(e)(ii))	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(附註29)	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：就減值虧損撥備計提撥備(g)(附註4.1(b))	(751)	–	(751)
按攤銷成本計量之金融資產	498,458	235,691	734,149
預付款項(e), (f)	93,881	97,310	191,191
貿易及其他應收款項總額	592,339	333,001	925,340

	2018年		
	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	總計 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(附註29)	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：就減值虧損撥備計提撥備(g)(附註4.1(b))	–	(2,662)	(2,662)
按攤銷成本計量之金融資產	149,030	44,956	193,986
預付款項(f)	7,477	83,272	90,749
貿易及其他應收款項總額	156,507	128,228	284,735

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貿易應收款項、其他應收款項、預付款項及合約資產(續)

(a) 貿易應收款項

於2019年12月31日，貿易應收款項分別包括來自企業客戶的直接銷售應收款項人民幣334,000元(2018年：人民幣5,643,000元)及應收租金款項人民幣31,452,000元(2018年：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：

	2019年 人民幣千元	2018年 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	2,646	4,319
	31,796	38,111

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)(附註4.1(b))。

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7(a)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。晟潤豐及禾興隆須根據顧問協議的付款時間表支付款項，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出已收款項，故確認合約資產人民幣361,430,000元。

24. 貿易應收款項、其他應收款項、預付款項及合約資產(續)

(c) 於採納國際財務報告準則第16號後，融資租賃項下已分租的物業租賃的使用權資產確認為融資租賃應收款項。

	2019年 人民幣千元	2018年 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	22,432	不適用
融資租賃投資總額	242,536	不適用
減：未賺取融資收入	(55,045)	不適用
融資租賃投資淨額	187,491	不適用
減：累計減值撥備	-	不適用
融資租賃應收款項淨額	187,491	不適用

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 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
	242,536	不適用

(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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貿易應收款項、其他應收款項、預付款項及合約資產(續)

- (e) 於2019年11月21日，深圳市歲寶企業管理有限公司(「買方」)(本集團之全資附屬公司)、珠海市祥祺房地產開發有限公司(「賣方」)及珠海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)賣方同意出售而買方同意收購目標公司全權股權，代價為人民幣38,000,000元；及(ii)買方同意向目標公司注資人民幣40,000,000元。除上述股份代價及注資的付款外，本集團亦向目標公司支付人民幣2,650,000元之墊款。由於收購事項未於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流動部分，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，本集團將代表目標公司清償股東貸款人民幣112,800,000元，於2019年12月31日，當中人民幣40,000,000元及人民幣2,650,000元分別以上述注資及墊款方式向目標公司清償。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37(a))。此外，目標公司的現有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) 預付款項的非即期部分為本集團就購買物業、廠房及設備以及無形資產向第三方支付現金。
- (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)(附註4.1(b))。

於12月31日，其他應收款項的虧損撥備與經營虧損撥備對賬如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的經營虧損撥備	2,662	—
年內於損益中確認的其他應收款項撥備增加	751	2,662
年內應收款項撇銷為不可收回	(2,662)	—
於12月31日的期末虧損撥備	751	2,662

25. 存貨

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
持作轉售的商品	13,221	41,450
陳舊貨品撥備	(3,567)	(3,567)
	9,654	37,883

已確認為開支並計入損益之存貨數額分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售存貨之賬面值	105,505	611,059
陳舊貨品撥備	-	2,708
	105,505	613,767

26. 受限制銀行存款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
初步為期超過三個月的銀行存款	24,000	40,000

- (a) 作為預付卡的發行人，本集團須根據中國監管機構規定於某一銀行存入已發行預付卡金額的一部分作為受限制存款。於2019年12月31日，預付卡的受限制存款結餘為人民幣24,000,000元(2018年：人民幣40,000,000元)。截至2019年12月31日止年度，本集團受限制存款的實際利率為1.80%(2018年：1.95%)。
- (b) 本集團認為銀行存款的結餘固有的信貸風險並不重大。本公司董事認為，於2019年及2018年12月31日，該等銀行存款的公平值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

27. 現金及現金等價物

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金	62,457	308,629
初步為期三個月內的銀行存款	-	2,005
	62,457	310,634

現金及現金等價物均以人民幣、美元及港元計值。

截至2019年12月31日止年度，初步為期三個月內的銀行存款的平均實際利率為1.07%（2018年：1.35%）。

28. 股本、股份溢價及就股份獎勵計劃持有的股份

	普通股數目 (千股)	普通股股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註a)	就股份 獎勵計劃 持有的股份 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	2,495,000	213,908	842,508	(5,641)	1,050,775
向權益股東派發股息(附註35)	-	-	(18,000)	-	(18,000)
僱員股份獎勵計劃					
— 就受限制股份獎勵計劃 持有的股份	-	-	-	(4,579)	(4,579)
— 自股份獎勵計劃歸屬並轉讓予 承獲人的股份	-	-	(2,370)	7,805	5,435
於2018年12月31日	2,495,000	213,908	822,138	(2,415)	1,033,631
於2019年1月1日	2,495,000	213,908	822,138	(2,415)	1,033,631
向權益股東派發股息(附註35)	-	-	(28,779)	-	(28,779)
僱員股份獎勵計劃					
— 自股份獎勵計劃歸屬並轉讓予 承獲人的股份	-	-	(90)	1,244	1,154
於2019年12月31日	2,495,000	213,908	793,269	(1,171)	1,006,006

28. 股本、股份溢價及就股份獎勵計劃持有的股份(續)

- (a) 股份溢價賬之應用受開曼群島公司法監管。根據開曼群島公司法，股份溢價賬內的資金可分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息之日後，本公司須有能力支付其在日常業務過程中到期支付的債項。
- (b) 就股份獎勵計劃持有的股份指就本公司採納的股份獎勵計劃購買之獎勵股份。進一步詳情請見附註29。

29. 以股份為基礎的付款

- (a) 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(「採納日期」)採納僱員股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。根據股份獎勵計劃可予授出及授予任何參與者之獎勵股份(「獎勵股份」)最高數目分別為49,900,000股及2,495,000股股份。股份獎勵計劃之參與者將以獎勵股份形式以零代價獲授獎勵。股份獎勵計劃將自採納日期起計十年有效及生效，惟受限於董事會根據計劃規則可能決定的任何提早終止。本集團並無法律及推定責任回購或以現金償付購股權。

股份獎勵計劃由本集團委任的獨立受託人(「受託人」)管理。受託人根據本公司的指示就股份獎勵計劃購買獎勵股份。於截至2019年12月31日止年度，本公司並未向受託人發出指示額外收購本公司普通股。於截至2018年12月31日止年度，本公司向受託人發出指示以總代價5,226,000港元(約人民幣4,579,000元)收購本公司3,692,000股普通股。

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度就股份獎勵計劃持有的股份變動如下：

	股份數目 (千股)	金額 人民幣千元
於2018年1月1日	12,237	5,641
購買獎勵股份	3,692	4,579
歸屬獎勵股份	(11,540)	(7,805)
於2018年12月31日	4,389	2,415

	股份數目 (千股)	金額 人民幣千元
於2019年1月1日	4,389	2,415
歸屬獎勵股份	(2,260)	(1,244)
於2019年12月31日	2,129	1,171

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

29. 以股份為基礎的付款(續)

(a) (續)

獎勵股份於其授出日期平均分為三批。第一批可於授出日期起計第一週年後行使，而其餘批次則可於其後各年行使。獎勵股份的公平值乃按本公司股份於各自授出日期的市價計算，並將於歸屬期列作開支。

(b) 截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度向僱員授出獎勵股份之變動如下：

	於2018年 9月26日 授出之股份 (千股)	於2017年 1月20日 授出之股份 (千股)	於2015年 12月17日 授出之股份 (千股)	於2015年 7月13日 授出之股份 (千股)	總計 (千股)
於2018年1月1日	-	7,134	3,778	6,411	17,323
期內已授出	250	-	-	-	250
期內已沒收	-	(656)	(738)	(79)	(1,473)
期內已歸屬	(250)	(2,378)	(3,040)	(6,122)	(11,790)
於2018年12月31日	-	4,100	-	210	4,310
於2019年1月1日	-	4,100	-	210	4,310
期內已沒收	-	(310)	-	-	(310)
期內已歸屬	-	(2,050)	-	(210)	(2,260)
於2019年12月31日	-	1,740	-	-	1,740

(c) 以股份為基礎補償金額確認為開支並於年內相應計入本集團儲備如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員(不包括董事)	204	1,612
董事(附註41(a))	-	266
僱員福利開支總額(附註11)	204	1,878

30. 其他儲備

	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	合併儲備 人民幣千元 (附註b)	重估盈餘 人民幣千元	外幣換算 儲備 人民幣千元	以股份為 基礎補償 儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	107,590	107,372	33,502	108	5,593	-	254,165
撥入法定儲備(附註31)	790	-	-	-	-	-	790
轉撥至投資物業之物業、 廠房及設備重估(附註15)	-	-	98,512	-	-	-	98,512
重估遞延稅項(附註21)	-	-	(24,628)	-	-	-	(24,628)
僱員股份獎勵計劃：							
— 僱員服務價值(附註29)	-	-	-	-	1,878	-	1,878
— 股份歸屬(附註29)	-	-	-	-	(5,435)	-	(5,435)
外幣換算差額	-	-	-	(546)	-	-	(546)
於2018年12月31日	108,380	107,372	107,386	(438)	2,036	-	324,736
撥入法定儲備(附註31)	34,347	-	-	-	-	-	34,347
轉撥至投資物業之物業、 廠房及設備重估(附註15)	-	-	89,082	-	-	-	89,082
重估遞延稅項(附註21)	-	-	(22,271)	-	-	-	(22,271)
收購附屬公司之非控股權益 一名股東注資(附註38(d)(iii))	-	-	-	-	-	(25)	(25)
一名股東注資(附註38(d)(iii))	-	-	-	-	-	2,410	2,410
僱員股份獎勵計劃：							
— 僱員服務價值(附註29)	-	-	-	-	204	-	204
— 股份歸屬(附註29)	-	-	-	-	(1,154)	-	(1,154)
外幣換算差額	-	-	-	(22)	-	-	(22)
於2019年12月31日	142,727	107,372	174,197	(460)	1,086	2,385	427,307

- (a) 法定儲備按照相關中國規則及法規以及在中國註冊成立的本集團屬下各公司的組織章程細則確立。儲備分配於各相關董事會會議上獲批准通過。對於有關實體而言，法定儲備可用於彌補過往年度的虧損(如有)，並且可按投資者現有股本權益的比例轉為股本，惟儲備結餘額在轉換後不少於該實體註冊資本的25%。於2019年，人民幣34,347,000元(2018年：人民幣790,000元)已轉撥至法定儲備。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30. 其他儲備(續)

(b) 為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司主版上市，本公司已進行若干重組步驟(「重組」)。於重組完成後，本公司成為本集團旗下附屬公司的控股公司。

因重組產生的合併儲備指歲寶百貨(深圳)的實繳股本超出本公司已付代價的差額，即本公司所發行以作交換的股份面值。

31. 保留溢利

	人民幣千元
於2018年1月1日	85,762
年度溢利	109,851
分配至儲備	(790)
於2018年12月31日	194,823
採納國際財務報告準則第16號的調整(扣除稅項)(附註3.2)	489,550
於2019年1月1日	684,373
年度溢利	136,811
分配至儲備(附註30)	(34,347)
於2019年12月31日	786,837

32. 貿易及其他應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 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(a)	4,504	70,197
法律申索應計費用(附註39)	573	3,451
應付一名有關人士款項(附註38(e)(i))	201	181
應付租金(b)	-	149,758
其他應付款項及應計費用	45,946	66,174
	185,340	410,920

32. 貿易及其他應付款項(續)

(a) 本集團的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 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
一至兩年	-	5,721
兩至三年	-	889
	4,504	70,197

(b) 應付款項指按直線法計量的租金開支應計費用。於採納國際財務報告準則第16號後，截至2019年1月1日的結餘人民幣149,758,000元已被撥回(附註3.2)。

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

33. 合約負債

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

(a) 該金額主要指已售預付卡所得現金。

(b) 該金額主要指未贖回獎勵積分之賬面值。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

34. 借款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非即期		
已抵押長期銀行借款(a)	215,644	—
即期		
已抵押長期銀行借款即期部分(a)	26,667	—
無抵押短期借款(b)	8,933	8,994
	35,600	8,994
	251,244	8,994

(a) 本集團的長期銀行借款以人民幣計值，並以若干公平值為人民幣616,450,000元的樓宇作抵押(附註15)。於截至2019年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.25%。

(b) 於2019年12月31日，無抵押短期借款以港元計值，並於一年內償還。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：15.00%)。

(c) 於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款償還如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	35,600	8,994
一年至兩年	26,667	—
兩年至五年	125,644	—
超過五年	63,333	—
	251,244	8,994

(d) 銀行及其他借款的賬面值與其公平值相若，乃由於該等借款主要為浮息借款。

35. 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的決議案，本公司已批准及自股份溢價賬派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股0.0109港元(相當於約人民幣0.0094元)，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日通過的決議案，本公司已批准及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)或總金額為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)。本公司將於股東週年大會建議自股份溢價賬派付末期股息，且此等財務報表並未反映此應付股息。

	2019年 人民幣千元	2018年 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人民幣零元(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：人民幣零元)	23,418	—
	28,779	18,000

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

36. 經營業務(所用)／產生的現金

(a) 經營業務所用的現金

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前溢利	268,393	112,833
就下列各項作出調整：		
折舊(附註16)	33,269	88,652
無形資產攤銷(附註17)	4,369	5,019
存貨撥備(附註25)	—	2,973
金融及合約資產的減值虧損淨額(附註10)	751	2,662
出售物業、廠房及設備的虧損(附註9)	620	3,674
出售無形資產的虧損(附註9)	29	2,849
分佔一間聯營公司及一間合營企業虧損(附註19)	2,762	3,075
按公平值計入損益的公平值變動(附註9)	10,498	378
投資物業公平值收益淨額(附註9)	21,272	(8,625)
衍生金融工具公平值變動(附註9)	121,349	(191,029)
利息收入(附註12)	(12,445)	(3,466)
利息開支(附註12)	74,518	19,363
以股份為基礎之補償開支(附註29)	204	1,878
營運資金變動(不包括綜合列賬時收購及外幣換算差額的影響)：		
存貨	28,229	101,046
貿易及其他應收款項	(426,701)	(48,095)
貿易及其他應付款項	(134,506)	(272,497)
經營業務所用的現金淨額	(7,389)	(179,310)

36. 經營業務(所用)／產生的現金(續)

(b) 於現金流量表內，銷售物業、廠房及設備之所得款項包括：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的賬面淨值(附註16)	1,386	33,972
出售物業、廠房及設備的虧損(附註9)	(620)	(3,674)
盒馬的其他應收款項	–	(29,899)
出售物業、廠房及設備所得款項	766	399

(c) 融資活動所產生負債之對賬

	借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的債務	–	–	–
現金流量	14,520	–	14,520
外匯調整	(5,526)	–	(5,526)
於2018年12月31日的債務	8,994	–	8,994
採納香港財務報告準則第16號已確認(附註3)	–	1,281,308	1,281,308
於2019年1月1日的債務	8,994	1,281,308	1,290,302
現金流量	242,250	(119,651)	122,599
作為承租人經營租賃利息開支(附註12)	–	62,739	62,739
於2019年12月31日的債務	251,244	1,224,396	1,475,640

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

37. 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
不遲於1年		
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(附註24(e))	70,150	–
收購富元股份(附註23(a))	–	260,038
	303,715	492,227
超過1年		
收購目標公司(附註24(e))	254,200	–
	557,915	492,227

- (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 – 本集團作為承租人

根據不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
樓宇：		
不遲於一年	239,672	156,069
一至兩年	215,531	137,877
兩至三年	177,785	127,578
三至四年	159,004	122,950
四至五年	143,802	115,875
超過五年	345,102	308,425
	1,280,896	968,774

38. 關連人士交易

(a) 母公司實體

本集團由下列實體控制：

名稱	類型	註冊成立地點	擁有權權益
Shirble Department Store Limited	直接母公司實體	英屬處女群島	55.07%
Xiang Rong Investment Limited	最終母公司實體	英屬處女群島	55.07%

本集團之最終控股方為楊祥波先生。

除該等綜合財務報表其他章節披露者外，與關連人士進行的交易如下：

名稱	關係
深圳市瑞卓投資發展有限公司(「瑞卓投資」)	由楊祥波先生的外甥及外甥女以相同股份擁有
陸河縣歲寶賓館(「歲寶賓館」)	受楊祥波先生控制
晟潤豐	受楊祥波先生最終控制
禾興隆	受楊祥波先生最終控制

(b) 附屬公司

於附屬公司權益載列於附註18。

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事(執行及非執行)、執行委員會成員及公司秘書。就僱員服務已付或應付主要管理人員的酬金如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
基本薪金及津貼	36,861	17,230
花紅	1,531	1,484
退休福利計劃供款	77	63
以股份為基礎補償開支	-	242
	38,469	19,019

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 關連人士交易 (續)

(d) 與其他關連人士之交易

以下為與關連人士進行的交易。該等交易的價格乃根據相關協議的條款釐定：

(i) 向關連人士支付之租金開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
瑞卓投資	20	20

本集團就若干租用物業與本集團關連人士訂立多份租賃協議，並作為零售商舖、培訓中心及員工宿舍。

(ii) 提供予關連人士之物業開發顧問服務(附註7(a))

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
晟潤豐	422,351	—
禾興隆	71,492	—
	493,843	—

(iii) 來自一名股東的貸款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
楊祥波先生	220,000	—

本集團於2019年1月向本公司控股股東楊祥波先生取得免息貸款人民幣220,000,000元，並已於2019年3月償還該款項。視作利息開支人民幣2,410,000元已於損益中確認(附註12)，並相應地計入其他儲備作為股東注資(附註30)。

38. 關連人士交易 (續)

(e) 與關連人士的未償還結餘

(i) 應付關連人士的款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
瑞卓投資	201	181

此等關連人士的未償還結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(ii) 應收關連人士的款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
合約資產(附註24)		
晟潤豐	300,171	—
禾興隆	61,259	—
	361,430	—
其他應收款項(附註24)		
晟潤豐	46,716	—
禾興隆	9,533	—
	56,249	—

此等關連人士的未償還結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

39. 或然負債

若干供應商就合約條款的爭議及商標侵權申索於中國對本集團展開法律訴訟。於2019年12月31日，訴訟仍在進行中。本集團已作出約人民幣573,000元(2018年：人民幣3,451,000元)的累計撥備，董事認為，該撥備已足以涵蓋就該等申索應付的款項(如有)。由於相應法律訴訟已結束且毋須支付任何補償金，於年內，人民幣2,878,000元的撥備已被撥回並計入「其他收益淨額」(附註9)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

40. 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資		872,799	872,799
流動資產			
貿易及其他應收款項		708,317	410,341
現金及現金等價物		8,484	271,267
		716,801	681,608
總資產		1,589,600	1,554,407
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	(a)	(1,171)	(2,415)
其他儲備	(b)	109,062	109,818
累計虧損	(b)	(173,426)	(121,189)
總權益		941,642	1,022,260
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		639,025	523,153
借款		8,933	8,994
總負債		647,958	532,147
總權益及負債		1,589,600	1,554,407

本公司資產負債表由董事會於2020年3月30日批准及由下列董事代表簽署。

楊祥波
董事

郝建民
董事

40. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 有關本集團以股份為基礎的付款而持有的股份之會計政策請參閱附註29。

(b) 本公司儲備變動

	其他儲備					總計 人民幣千元
	合併儲備 人民幣千元	資本贖回		累計虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	
		儲備 人民幣千元	以股份為 基礎補償儲備 人民幣千元			
於2018年12月31日	107,372	410	2,036	(121,189)	-	(11,371)
股東注資	-	-	-	-	194	194
股份獎勵計劃						
—僱員服務價值(附註25)	-	-	204	-	-	204
—歸屬股份	-	-	(1,154)	-	-	(1,154)
年度虧損	-	-	-	(52,190)	-	(52,190)
於2019年12月31日	107,372	410	1,086	(173,379)	194	(64,317)

41. 董事福利及權益

(a) 董事薪酬

各董事薪酬載列如下：

截至2019年12月31日止年度：

董事姓名	薪金、津貼及福利		退休計劃供款 人民幣千元	花紅 人民幣千元	以股份為 基礎補償 開支 人民幣千元 (附註29(c))	總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	人民幣千元				
執行董事						
楊祥波先生	-	1,266	16	-	-	1,282
郝建民先生(ii)	-	24,400	16	-	-	24,416
楊題維先生(i)	853	2,162	13	180	-	3,208
獨立非執行董事						
陳峰亮	264	-	-	-	-	264
江宏開	264	-	-	-	-	264
霍義禹	264	-	-	-	-	264
趙晉琳(iii)	66	-	-	-	-	66
	1,711	27,828	45	180	-	29,764

(iii) 趙晉琳已於2019年4月3日辭任。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

41. 董事福利及權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2018年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 福利 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	花紅 人民幣千元	以股份為 基礎補償 開支 人民幣千元 (附註29(c))	總計 人民幣千元
執行董事						
楊祥波先生	-	1,219	15	-	-	1,234
郝建民先生(ii)	-	5,361	5	-	195	5,561
楊題維先生(i)	254	2,163	13	180	71	2,681
獨立非執行董事						
趙晉琳(iii)	254	-	-	-	-	254
陳峰亮	254	-	-	-	-	254
江宏開	254	-	-	-	-	254
霍義禹	254	-	-	-	-	254
	1,270	8,743	33	180	266	10,492

(i) 楊題維先生為本公司的行政總裁。

(ii) 郝建民先生為董事會聯席主席。

(b) 董事退休福利

概無因董事提供有關管理本公司或其附屬公司事務之服務而已付或應收的退休福利(2018年：無)。

(c) 董事離職福利

截至2019年12月31日止年度，概無向本公司董事支付款項作為提早終止委任的補償(2018年：無)。

(d) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本公司並無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益，且於年底或年內任何時間仍然生效及有關本集團業務的重大交易、安排及合約(2018年：無)。

41. 董事福利及權益 (續)

(e) 就擔任董事職務向任何第三方提供或第三方應收的代價

截至2019年12月31日止年度，概無就某位人士擔任本公司董事的職務而向任何第三方提供或第三方應收的代價(2018年：無)。

(f) 有關以董事、受董事控制之法團及董事關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

截至2019年12月31日止年度，概無以本公司董事、受董事控制之法團及董事關連實體為受益人之貸款、準貸款或其他交易安排(2018年：無)。

42. 報告期後發生的事項

(a) 2019新型冠狀病毒的影響

於2020年初爆發2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病爆發」)後，已經及繼續於國家／地區落實多項預防及監控措施。本集團將密切留意2019新冠病毒爆發的事態發展，評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於批准發佈本綜合財務報表日期，本集團並無注意到2019冠狀病毒病爆發對截至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冠狀病毒病對本集團於截至2019年12月31日止年度後的財務狀況及經營業績的若干影響如下。

(i) 豁免租金

於2020年1月，本集團宣佈向其所有租戶豁免2020年1月25日至2020年2月8日期間的租金。基於相關租賃合約，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8,000,000元。租金豁免政策將根據2019冠狀病毒病爆發的最新發展不時進行檢討及修訂。

此外，鑒於2019冠狀病毒病爆發於短期帶來的負面影響，若干現有租賃合約可能因此而出現提早終止、違約或重續的情況，亦對簽訂新合約帶來影響，因此對未來一段期間的租金收入有影響。本集團將密切留意2019冠狀病毒病爆發的發展，以及其對租賃市場的影響，並繼續進行相關評估以採取積極措施。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度



42. 報告期後發生的事項(續)

(a) 2019新型冠狀病毒的影響(續)

(ii) 投資物業估值的波動

本集團應用公平值模式計量其投資物業。於2019年12月31日，投資物業公平值總值人民幣2,699,350,000元(附註15)。於2020年，本集團投資物業的公平值可能因2019冠狀病毒病爆發而出現波動，其影響仍然在評估階段。本集團將繼續與外聘估值師溝通，以進一步了解2019冠狀病毒病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冠狀病毒病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。

公司資料

董事

執行董事：

楊祥波(聯席主席)
郝建民(聯席主席)
楊題維(行政總裁)

獨立非執行董事：

陳峰亮
江宏開
霍義禹

董事會轄下審核委員會

霍義禹(主席，於2019年4月3日獲委任)
趙晉琳(主席，於2019年4月3日辭任)
陳峰亮
江宏開

董事會轄下薪酬委員會

陳峰亮(主席)
楊祥波
江宏開
霍義禹

董事會轄下提名委員會

江宏開(主席)
楊祥波
霍義禹
趙晉琳(於2019年4月3日辭任)

公司秘書

陳楚雯，CPA

授權代表

楊祥波
陳楚雯，CPA

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈22樓

香港法律顧問

翰宇國際律師事務所
香港
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈29樓

主要往來銀行

中國

中國工商銀行
中國建設銀行
平安銀行
廣東華興銀行
華廈銀行
招商銀行

香港

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司
星展銀行有限公司
瑞士銀行

公司資料



開曼群島股份過戶登記總處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House
3rd Floor, 24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

公司網站

www.shirble.net

股份代號

00312.HK

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-16號舖

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點及總部

中國
深圳市
羅湖區
寶安南路1036號
鼎豐大廈8樓

香港營業地點

香港
中環
添美道1號
中信大廈11樓
1105-12室