

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2020年12月31日止年度**  
**全年業績**

下文載列本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合業績概要：

- 收入為人民幣481.1百萬元，較2019年的收入人民幣794.6百萬元減少39.5%；
- 經營溢利為人民幣28.1百萬元，較2019年的經營溢利人民幣333.2百萬元減少91.6%；
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣75.1百萬元，而2019年的本公司擁有人應佔溢利則為人民幣136.8百萬元；
- 每股基本虧損為人民幣0.03元，而2019年每股基本盈利則為人民幣0.05元；及
- 每股資產淨值為人民幣0.85元，而2019年則為人民幣0.89元。

鑒於2020年錄得本公司擁有人應佔虧損，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議就截至2020年12月31日止年度派付任何末期股息。

## **I. 截至2020年12月31日止年度的末期業績**

以下載列歲寶百貨控股(中國)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2020年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2019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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	5	481,077	794,582
其他經營收入	6	43,884	34,886
其他虧損淨額	7	(14,704)	(63,181)
投資物業公平值調整	14	(149,140)	(21,272)
存貨採購及變動	8	(15,097)	(105,505)
僱員福利開支	8, 9	(139,740)	(151,525)
折舊及攤銷開支	8	(24,995)	(37,638)
金融及合約資產的減值虧損淨額	8	(39,026)	(751)
經營租賃租金開支	8	-	(1,759)
其他經營開支淨額	8	(114,125)	(114,609)
<b>經營溢利</b>		<b>28,134</b>	333,228
融資收入	10	11,646	12,445
融資成本	10	(82,582)	(74,518)
融資成本淨額	10	(70,936)	(62,073)
分佔一間聯營公司及一間合營企業虧損		(213)	(2,762)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(43,015)</b>	268,393
所得稅開支	11	(32,095)	(131,608)
<b>年度(虧損)/溢利</b>		<b>(75,110)</b>	136,785
<b>應佔(虧損)/溢利：</b>			
本公司擁有人		(75,116)	136,811
非控股權益		6	(26)
		<b>(75,110)</b>	136,785
<b>本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之每股</b> <b>(虧損)/盈利(以每股人民幣列值)</b>			
—基本及攤薄	12	<b>(0.03)</b>	0.05

## 綜合全面收益表

	<u>截至12月31日止年度</u>	
	<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
年度(虧損)/溢利	(75,110)	136,785
<b>其他全面收益：</b>		
可能重新分類至損益的項目：		
外幣換算差額	3,320	(22)
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)	-	66,811
<b>年度其他全面收益</b>	<b>3,320</b>	<b>66,789</b>
<b>年度全面(虧損)/收益總額</b>	<b>(71,790)</b>	<b>203,574</b>
<b>應佔：</b>		
本公司擁有人	(71,796)	203,600
非控股權益	6	(26)
<b>年度全面(虧損)/收益總額</b>	<b>(71,790)</b>	<b>203,574</b>

## 綜合資產負債表

		於12月31日		
		2020年	2019年	
附註		人民幣千元	人民幣千元	
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
	投資物業	14	2,601,561	2,706,350
	物業、廠房及設備	15	253,817	303,386
	無形資產		8,204	12,223
	於一間聯營公司及一間合營企業的投資		739	952
	遞延所得稅資產		19,664	9,788
	貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	17	712,652	333,001
			<u>3,596,637</u>	<u>3,365,700</u>
<b>流動資產</b>				
	存貨		9,123	9,654
	按公平值計入損益列賬之金融資產	16	258,285	322,660
	貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	17	245,287	230,909
	合約資產	17	–	361,430
	受限制銀行存款		32,409	24,000
	現金及現金等價物		106,784	62,457
			<u>651,888</u>	<u>1,011,110</u>
	<b>總資產</b>		<u>4,248,525</u>	<u>4,376,810</u>

		於12月31日	
		2020年	2019年
附註		人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>			
股本		213,908	213,908
股份溢價		751,091	793,269
就股份獎勵計劃持有的股份		(214)	(1,171)
其他儲備		443,628	427,307
保留溢利		697,848	786,837
本公司擁有人應佔權益		2,106,261	2,220,150
非控股權益		12,555	12,549
<b>總權益</b>		<b>2,118,816</b>	<b>2,232,699</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,011,098	1,142,812
遞延所得稅負債		210,017	217,180
借款	20	266,550	215,644
		<b>1,487,665</b>	<b>1,575,636</b>
<b>流動負債</b>			
租賃負債		86,144	81,584
貿易及其他應付款項	18	186,768	185,340
合約負債	19	60,875	112,045
借款	20	105,503	35,600
應付所得稅		202,754	153,906
		<b>642,044</b>	<b>568,475</b>
<b>負債總額</b>		<b>2,129,709</b>	<b>2,144,111</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>4,248,525</b>	<b>4,376,810</b>

## 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Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100, 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2020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。

#### (a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則和詮釋

本集團於2020年1月1日開始的年報期間首次採用下列準則及修訂：

- 重大的定義—國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)
- 業務的定義—國際財務報告準則第3號(修訂本)
- 財務報告經修訂概念框架
- 利率基準改革—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)

本集團亦選擇提前採納以下修訂。

- Covid-19相關租金寬減—國際財務報告準則第16號(修訂本)

上述修訂對過往期間確認的金額概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響，惟國際財務報告準則第16號(修訂本)屬例外。

(b) 尚未採納的新訂、經修訂和已修訂詮釋

部分新訂及經修訂準則和現有準則的修訂本已經頒佈但並非於本年度強制使用，且本集團並無提前應用。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2階段	2021年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—完成合約成本	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進		2022年1月1日
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023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之間的資產出售或注資	待釐定

上述新訂及經修訂準則及對現有準則的修訂本於2021年1月1日後開始的年度期間生效，並未在編製綜合財務報表時應用。除國際財務報告準則第17號外，預期該等準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。本集團正在評估國際財務報告準則第17號對本集團綜合財務報表的影響。

#### 4. 分部資料

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：

- 百貨店業務—經營百貨店；
- 房地產業務—房地產發展業務及提供房地產發展顧問服務；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2020年12月31日止年度				
	附註	百貨店業務 人民幣千元	房地產業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收入	(a)	254,200	226,877	-	481,077
收入確認時點					
在某一時點確認		40,215	-	-	40,215
在某一時段內確認		213,985	226,877	-	440,862
其他經營收入		43,534	-	350	43,884
其他收益／(虧損)淨額		49,370	(64,074)	-	(14,704)
投資物業公平值調整		(149,140)	-	-	(149,140)
存貨採購及變動		(15,097)	-	-	(15,097)
僱員福利開支		(62,185)	(64,910)	(12,645)	(139,740)
折舊及攤銷開支		(15,313)	-	(9,682)	(24,995)
金融及合約資產減值虧損淨額		(39,026)	-	-	(39,026)
其他經營開支淨額		(96,240)	(2,300)	(15,585)	(114,125)
經營(虧損)／溢利		(29,897)	95,593	(37,562)	28,134
融資收入		11,639	-	7	11,646
融資成本		(76,413)	(5,618)	(551)	(82,582)
融資成本淨額		(64,774)	(5,618)	(544)	(70,936)
分佔一間聯營公司及一間合營企業虧損		(213)	-	-	(213)
除所得稅前(虧損)／溢利		(94,884)	89,975	(38,106)	(43,015)
所得稅開支		14,149	(46,244)	-	(32,095)
年度(虧損)／溢利		(80,735)	43,731	(38,106)	(75,110)

截至2019年12月31日止年度

	附註	百貨店業務 人民幣千元	房地產業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	本集團 人民幣千元
收入	(a)	300,739	493,843	-	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		169,517	493,843	-	663,360
其他經營收入		34,886	-	-	34,886
其他收益／(虧損)淨額		1,360	(64,541)	-	(63,181)
投資物業公平值調整		(21,272)	-	-	(21,272)
存貨採購及變動		(105,505)	-	-	(105,505)
僱員福利開支		(78,782)	(60,303)	(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		(99,240)	(379)	(14,990)	(114,609)
經營溢利／(虧損)		857	368,620	(36,249)	333,228
融資收入		12,378	67	-	12,445
融資成本		(65,037)	(6,088)	(3,393)	(74,518)
融資成本淨額		(52,659)	(6,021)	(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(虧損)／溢利		(54,564)	362,599	(39,642)	268,393
所得稅開支		(17,118)	(114,490)	-	(131,608)
年度(虧損)／溢利		(71,682)	248,109	(39,642)	136,785

(a) 收入約人民幣226,877,000元(2019年：人民幣493,843,000元)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	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
房地產發展顧問服務收入	(a)	226,877	493,843
租金收入		213,618	169,517
直接銷售		15,847	116,638
專營銷售佣金		381	12,193
撥回長期預付禮品卡及未兌換獎勵積分的收入		24,354	2,391
		<b>481,077</b>	<b>794,582</b>

- (a) 於2019年4月8日，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」)訂立兩份顧問協議(「原顧問協議」)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。

於2020年12月30日，本集團與晟潤豐及禾興隆就終止房地產發展顧問服務訂立兩份終止協議(「終止協議」)，自2020年12月30日(「終止日期」)起生效。根據終止協議條款，晟潤豐及禾興隆仍須支付由2019年4月8日直至2020年12月30日期間應付本集團的服務費用及相關開支人民幣447.9百萬元。截至2020年12月31日止年度已確認房地產發展顧問服務收入人民幣226.9百萬元。截至2020年12月31日，已向晟潤豐及禾興隆收取人民幣9.8百萬元及餘下人民幣438.1百萬元計入應收關聯公司款項(附註17)。

自終止日期起，本集團、晟潤豐及禾興隆將解除其各自於原顧問協議下的責任。於終止日期後，本集團不須向晟潤豐及禾興隆提供顧問服務，而晟潤豐及禾興隆不須向本集團支付任何額外服務費用(終止日期前累計及應付的服務費用除外)。

- (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：

	於12月31日	
	2020年	2019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	-	361,430

## 6. 其他經營收入

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
促銷、行政及管理收入	39,688	29,745
政府補貼	2,975	3,160
專營銷售的信用卡手續費	1,221	1,981
	<b>43,884</b>	<b>34,886</b>

## 7. 其他虧損淨額

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
補償收入	(a)	26,700	—
COVID-19相關租金優惠	(b)	12,580	—
終止租賃所得收益	(c)	10,190	—
因終止租賃協議而沒收之按金		5,182	—
按公平值計入損益列賬之金融資產的 公平值變動(附註16)		(64,107)	(10,498)
法律申索(撥備)/撥回		(5,739)	2,878
出售物業、廠房及設備之虧損		(1,033)	(620)
出售無形資產之虧損		(16)	(29)
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		—	67,306
衍生金融工具公平值變動		—	(121,349)
捐款		—	(2,880)
其他		1,539	2,011
		<b>(14,704)</b>	<b>(63,181)</b>

- (a) 根據本集團與一租戶訂立的協議，本集團有權於合約期間收取最低收入。截至2020年12月31日止年度，已根據相關的條款與條件確認補償收入人民幣26,700,000元(2019年：無)。
- (b) 鑒於COVID-19爆發，若干出租人同意給予本集團租金優惠而不變更租賃合約。截至2020年12月31日止年度，本集團確認有關租金優惠的收益人民幣12,580,000元，並相應地扣減租賃負債。
- (c) 本集團與出租人及紅嶺店的租戶協議因關閉紅嶺店而提早終止相關租賃合約。由於作為承租人終止確認相關使用權資產及租賃負債以及作為出租人終止確認相關融資租賃應收款項，故確認收益淨額人民幣4,190,000元。此外，由於建議提早終止有關租賃合約，故自出租人收取的補償人民幣6,000,000元已確認為收益。

## 8. 按性質分類的開支

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
存貨採購及變動		15,097	105,505
僱員福利開支	9	139,740	151,525
折舊及攤銷開支		24,995	37,638
金融及合約資產的減值虧損淨額		39,026	751
經營租賃租金開支	(a)	-	1,759
公用事業		56,903	57,997
公幹開支		8,611	11,342
其他稅項開支		7,052	10,248
辦公室開支		4,037	4,557
廣告成本		4,032	859
清潔開支		3,582	4,371
核數師薪酬			
—核數服務		2,500	2,500
—其他服務		600	800
銀行收費		2,682	3,145
運輸開支		1,363	329
匯兌虧損淨值		4,885	1,194
其他開支		17,878	17,267
總開支		<b>332,983</b>	<b>411,787</b>

(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。

## 9. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	135,912	142,823
社保成本	1,872	8,411
遣散費	1,877	-
以股份為基礎補償開支	9	204
其他	70	87
僱員福利開支總額	<b>139,740</b>	<b>151,525</b>

## 10. 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資收入		
融資租賃利息收入	10,713	11,613
銀行存款利息收入	933	832
	<u>11,646</u>	<u>12,445</u>
融資成本		
作為承租人之經營租賃利息開支	(57,233)	(62,739)
銀行貸款利息開支	(25,349)	(9,369)
股東貸款利息開支	—	(2,410)
	<u>(82,582)</u>	<u>(74,518)</u>
融資成本淨額	<u>(70,936)</u>	<u>(62,073)</u>

## 11. 所得稅開支

	<u>截至12月31日止年度</u>	
	<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	49,134	115,142
遞延所得稅	<u>(17,039)</u>	<u>16,466</u>
	<u><b>32,095</b></u>	<u><b>131,608</b></u>

本集團除所得稅前(虧損)/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：

	<u>截至12月31日止年度</u>	
	<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
附註		
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(43,015)</u>	<u>268,393</u>
按稅率25% (2019年：25%) 計算的稅項	(10,754)	67,098
以下事項之稅務影響：		
— 不可扣稅開支	(iv) 17,343	33,317
— 未確認稅項虧損	<u>25,476</u>	<u>31,193</u>
所得稅開支	<u><b>32,095</b></u>	<u><b>131,608</b></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。
- (iv) 截至2020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。

## 12. 每股(虧損)/盈利

### (a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃除以以下項目後計算得出：

- 本公司擁有人應佔(虧損)/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	
	2020年	2019年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(75,116)	136,811
已發行普通股加權平均數(千股)	2,494,521	2,492,871
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣)	(0.03)	0.05

### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利調整用於釐定每股基本(虧損)/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	
	2020年	2019年
(虧損)/盈利(人民幣千元)		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(75,116)	136,811
普通股加權平均數(千股)		
已發行普通股加權平均數	2,494,521	2,492,871
就獎勵股份調整	91	1,740
每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	2,494,612	2,494,611
每股攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣)	(0.03)	0.05



### 13. 股息

根據本公司於2020年6月22日舉行之股東週年大會上通過之決議案，本公司批准自股份溢價賬派付截至2019年12月31日止年度每股0.0157港元(相當於約人民幣0.0143元)的末期股息，金額為39,172,000港元(相當於約人民幣35,639,000元)，並已於2020年7月支付。

根據本公司董事會於2020年8月20日舉行之會議上通過之決議案，本公司批准自股份溢價賬派付截至2020年6月30日止六個月每股0.0029港元(相當於約人民幣0.0026元)的中期股息，金額為7,235,500港元(相當於約人民幣6,487,000元)，並已於2020年10月支付。

鑒於截至2020年12月31日止年度產生虧損，董事會並不建議本公司派付截至2020年12月31日止年度的任何末期股息。

	<u>2020年</u>	<u>2019年</u>
	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0.0026元 (2019年：人民幣0.0021元)	6,487	5,361
2019年末期股息每股普通股人民幣0.0143元 (2018年：人民幣0.0093元)	<u>35,639</u>	<u>23,418</u>
	<u>42,126</u>	<u>28,779</u>

## 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
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
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	15, (i)	275,955	–	275,955
於其他全面收益扣除之轉撥後公平值增加		89,082	–	89,082
於損益扣除之轉撥後公平值增加		29,663	–	29,663
公平值調整之收益/(虧損)淨額		9,750	(60,685)	(50,935)
<b>於2019年12月31日</b>		<b>1,135,250</b>	<b>1,571,100</b>	<b>2,706,350</b>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
於2020年1月1日		1,135,250	1,571,100	2,706,350
其後開支撥充資本		30,664	13,687	44,351
公平值調整之虧損淨額		(30,365)	(118,775)	(149,140)
<b>於2020年12月31日</b>		<b>1,135,549</b>	<b>1,466,012</b>	<b>2,601,561</b>

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 於2020年12月31日，公平值為人民幣625,300,000元(2019年：人民幣616,450,000元)的樓宇以若干長期銀行借款作抵押(附註20(i))。

## 15. 物業、廠房及設備

	其他 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
<b>截至2019年12月31日止年度</b>			
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)
融資租賃下分租的使用權資產	–	(29,906)	(29,906)
折舊費用	(15,604)	(17,665)	(33,269)
出售	(1,386)	–	(1,386)
於2019年12月31日	<u>251,655</u>	<u>51,731</u>	<u>303,386</u>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>			
於2020年1月1日	251,655	51,731	303,386
添置	2,895	–	2,895
折舊費用	(8,037)	(12,844)	(20,881)
出售	(1,738)	(29,845)	(31,583)
於2020年12月31日	<u>244,775</u>	<u>9,042</u>	<u>253,817</u>

## 16. 按公平值計入損益列賬之金融資產

	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
<b>截至12月31日止年度</b>				
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	<u>4,288</u>	<u>318,372</u>	<u>-</u>	<u>322,660</u>
<b>截至12月31日止年度</b>				
於2020年1月1日	4,288	318,372	-	322,660
於損益確認之公平值變動	-	(64,107)	-	(64,107)
外幣換算差額	(268)	-	-	(268)
於2020年12月31日	<u>4,020</u>	<u>254,265</u>	<u>-</u>	<u>258,285</u>

- (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，佔富元已發行股本總額約19%，乃確認為按公平值計入損益列賬之金融資產。

17. 貿易應收款項、其他應收款項、預付款項及合約資產

		於2020年12月31日		
		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)	1,716	-	1,716
	應收關聯方款項	20,000	418,092	438,092
	經營租賃應收款項	53,526	57,315	110,841
	融資租賃應收款項	20,994	134,655	155,649
	應收利息	296	-	296
	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	53	-	53
	租賃按金	9,217	17,003	26,220
	其他應收款項	35,099	-	35,099
		<u>140,901</u>	<u>627,065</u>	<u>767,966</u>
	減：減值虧損撥備計提撥備	(39,777)	-	(39,777)
		<u>101,124</u>	<u>627,065</u>	<u>728,189</u>
	按攤銷成本計量之金融資產 預付款項	144,163	85,587	229,750
		<u>245,287</u>	<u>712,652</u>	<u>957,939</u>
		於2019年12月31日		
		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	4,042	-	4,042
	應收關聯方款項	417,679	-	417,679
	合約資產	361,430	-	361,430
	貿易應收款項	56,249	-	56,249
	營運租賃應收款項	42,131	44,008	86,139
	融資租賃應收款項	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	6,184	-	6,184
		<u>499,209</u>	<u>235,691</u>	<u>734,900</u>
	減：減值虧損撥備計提撥備	(751)	-	(751)
		<u>498,458</u>	<u>235,691</u>	<u>734,149</u>
	按攤銷成本計量之金融資產 預付款項	93,881	97,310	191,191
		<u>592,339</u>	<u>333,001</u>	<u>925,340</u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項為來自企業客戶的銷售應收款項。

根據發票日期，本集團的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
零至30天	1,716	3,169
31至90天	-	537
91至365天	-	336
	<b>1,716</b>	<b>4,042</b>

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2020年12月，根據管理層評估，概無作出減值虧損撥備(2019年：零)。

所有貿易應收款項以人民幣計值，其公平值與其於2020年12月31日的賬面值相若。

(b) 經營租賃下已分租的物業租賃使用權資產按直線法確認為經營租賃應收款項，包括應計租金收入。

根據發票日期，本集團的經營租賃應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
即期	66,164	58,385
零至30天	4,637	21,759
31至90天	8,083	3,685
91至365天	26,394	2,310
超過365天	5,563	-
	<b>110,841</b>	<b>86,139</b>

(c) 融資租賃下已分租的物業租賃使用權資產確認為融資租賃應收款項。

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：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項	173,994	220,104
不獲保證剩餘價值	22,432	22,432
融資租賃投資總額	196,426	242,536
減：未賺取融資收入	(40,777)	(55,045)
融資租賃投資淨額	155,649	187,491
減：累計減值撥備	(1,236)	—
融資租賃應收款項淨額	154,413	187,491

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：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃投資總額		
—一年內	29,846	28,947
—一至兩年之間	25,561	29,349
—兩至三年之間	25,969	29,367
—三至四年之間	25,969	30,004
—四至五年之間	26,210	30,004
—遲於五年	62,871	94,865
	196,426	242,536

- (d) 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47,180,000元。由於收購事項並未於2020年12月31日前完成，本集團向賣方支付的現金總額人民幣125,180,000元已確認為預付款項的即期部分(2019年12月31日：人民幣80,650,000元)。

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(2019年：人民幣40,000,000元)及人民幣47,180,000元(2019年：人民幣2,650,000元)已分別於2020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25,620,000元(2019年：人民幣70,150,000元)將於完成收購目標公司後結付。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(2019年：人民幣254,200,000元)將於該交易完成時由本集團結付。

- (e) 於2020年及2019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。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。



## 18. 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
租賃按金		84,076	87,581
其他應付稅項		43,962	25,528
應計工資及薪金		15,453	21,007
貿易應付款項	(i)	1,346	4,504
法律申索應計費用		6,311	573
應付一名關連方款項		211	201
其他應付款項及應計費用		35,399	45,946
		<b>186,768</b>	<b>185,340</b>

(i) 本集團的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
零至30天	1,346	2,402
31至60天	-	954
61至90天	-	753
91至365天	-	395
	<b>1,346</b>	<b>4,504</b>

(ii) 所有貿易及其他應付款項以人民幣計值，其公平值與其於2020年12月31日的賬面值相若。

## 19. 合約負債

	附註	於12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
已收客戶墊款	(i)	57,029	91,533
遞延收入	(ii)	3,846	20,512
		<b>60,875</b>	<b>112,045</b>

(i) 該金額主要指未贖回獎勵積分之賬面值。

(ii) 該金額主要指已售預付卡所得現金。

## 20. 借款

	附註	於12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>非即期</b>			
已抵押長期銀行借款	(i)	<u>266,550</u>	<u>215,644</u>
<b>即期</b>			
已抵押長期銀行借款的即期部分	(i)	<u>26,667</u>	26,667
無抵押短期借款	(ii)	<u>78,836</u>	<u>8,933</u>
		<u>105,503</u>	<u>35,600</u>
		<u>372,053</u>	<u>251,244</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625,300,000元(2019年：人民幣616,450,000元)的若干樓宇作抵押(附註14(iii))。截至2020年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.54%(2019年：6.25%)。
- (ii) 於2020年及2019年12月31日，無抵押短期借款分別以人民幣及港元計值，並須於一年內償還。於截至2020年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.50%(2019年：4.29%)。
- (iii) 於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款應按以下方式償還：

	於12月31日	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>105,503</u>	35,600
一至兩年之間	<u>26,667</u>	26,667
兩至五年之間	<u>40,000</u>	125,644
超過五年	<u>199,883</u>	<u>63,333</u>
	<u>372,053</u>	<u>251,244</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。

## 21. 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	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購物業、廠房及設備		24,535	43,915
收購土地	(i)	189,650	189,650
收購目標公司	17(d)	279,820	324,350
		<b>494,005</b>	<b>557,915</b>

(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。於2020年12月31日，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：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
樓宇：		
一年內	240,085	239,672
一至兩年之間	220,507	215,531
兩至三年之間	184,331	177,785
三至四年之間	165,823	159,004
四至五年之間	149,572	143,802
遲於五年	432,450	345,102
	<b>1,392,768</b>	<b>1,280,896</b>

## II. 管理層討論及分析

冠狀病毒(「COVID-19」)大流行病自2019年末起肆虐全球，令全球經濟陷入嚴重困境。中國是疫情最快受控的極少數國家之一，經濟恢復較快。公開的市場研究顯示，於2020年第三季度，中國在經歷線上銷售增長的同時，中國線下零售亦在疫情後反彈。根據中國國家統計局(「國家統計局」)指出，中國於2020年的國內生產總值(「國內生產總值」)為人民幣101.6萬億元，比去年上升2.3%。2020年的全國居民消費價格指數(CPI)與2019年相比錄得0.2%增幅，全年CPI上漲2.5%；而2020年全年中國的線上零售銷售總額與2019年相比錄得10.9%的增長。

本集團將繼續專注零售業務，並銳意加強線上銷售渠道，保持其於中國市場上的競爭力。

### 集團業務回顧

本集團截至2020年12月31日止年度的經營業績以三個可報告經營分部呈列，即(a)百貨店業務；(b)房地產業務；及(c)其他。年內，本集團錄得人民幣481.1百萬元(2019年：人民幣794.6百萬元)的收入。本公司擁有人應佔虧損為人民幣75.1百萬元(2019年：溢利人民幣136.8百萬元)。減少乃主要由於COVID-19疫情爆發，對本集團實體零售業務以及中國物業市場產生的顧問費用造成不利影響所致。

### 百貨店業務

過往兩年，本集團百貨店業務的營運模式有所變動。除了將其傳統百貨店升級為一站式購物商場概念的「歲寶廣場」外，本集團亦一直不斷進步優化，緊跟中國中產人口對優質食品及產品消費和服務的需求。自2018年起，本集團與深圳盒馬網絡科技有限公司(「深圳盒馬」)攜手合作，將本集團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」，並與上海盒馬網絡科技有限公司(「上海盒馬」)合作，結合線上及線下「新零售」概念，打造新商店品牌「盒馬里·歲寶」。

升級能滿足顧客的消費需求，加強其體驗，帶動整體商場氛圍。縱使疫情對商場的人流有一定影響，但本集團會繼續加強線上及線下「新零售」概念的實施，以減低疫情反覆所帶來的不穩定性，同時進一步開拓線上銷售的收入。

截至2020年12月31日，本集團擁有及／或經營16家百貨店，總建築面積約為301,030.1平方米。

## 房地產業務

自2018年起，歲寶開始佈局房地產發展及項目管理業務。本公司之全資附屬公司深圳市歲寶企業管理有限公司(「**歲寶企管**」)透過於2019年11月訂立的股權收購而收購的珠海市金灣區地塊，已發展成由兩棟樓宇組成的綜合大樓，計劃將於2021年開始銷售／租用。

同時，歲寶企管於2019年與深圳市晟潤豐投資發展有限公司(「**晟潤豐**」)及深圳市禾興隆事業有限公司(「**禾興隆**」)簽訂兩份房地產發展顧問服務協議(「**綜合顧問服務協議**」)，為分別位於深圳福田區及寶安區的兩個發展項目提供顧問服務。基於COVID-19疫情爆發對中國的物業市場構成影響，該兩個項目的發展及預售期出現延誤。本集團與晟潤豐及禾興隆公平磋商並計及本集團的利益後，歲寶企管與兩家公司訂立兩份終止協議，以終止綜合顧問服務協議，自2020年12月30日起生效。有關終止協議的更多詳情於本公司日期為2020年12月30日的公告中披露。

## 業務前景

近月COVID-19疫情反覆，各國再次限制本地以及跨境活動，無疑窒礙了貿易及交通往來，影響地區經濟。但COVID-19亦同時為市場帶來新機遇、新常態，當中尤以生活必需品銷售及電子商貿兩者最為明顯。

受疫情影響，民眾購物的種類、地點和模式因而改變，零售業格局也已經出現了變化，而且這些變化在全球範圍內得到了體現。例如民眾在疫情下大量購買食物儲備，以及衛生、清潔及消毒等用品，消費品由以往的衣飾等輕奢品漸漸轉向了民生物資。由於防疫措施限制了民眾出門活動，「無接觸式」的線上消費亦成了購物常態，填補了線下傳統消費模式的缺口。

受惠於與深圳盒馬及上海盒馬的合作，「盒馬鮮生」及「盒馬里·歲寶」的「新零售」概念，本集團正好把握了逆市中的機遇。它們除了為顧客提供了更高級、更優質、更方便的超市及百貨體驗外，最重要的是其線上及線下一體化的購物操作及時地解決了顧客的日常生活需要，而社區化的定位更能直接面向社區大多數消費群體，真正實踐本集團「顧客至上」的管理理念、履行本集團服務社區大眾的使命。本集團期望透過加快打通不同業務線上線下的服務壁壘，擴展到更大的服務範圍，並利用數字化技術，繼續升級改造歲寶的百貨零售經營。

另一方面，鑒於宏觀經濟為市場帶來的不確定性，房地產行業或將面臨更大的困難，當中包括應付更高的營運成本及遭遇不同程度的延誤，為降低相關風險，本集團可能會視乎情況而適時銷售名下的房地產項目，並將發展重心穩定於零售業務。

展望未來，預計COVID-19及中外關係將繼續為全球帶來一定挑戰，憑藉行業領先的優勢及扎實穩固的基礎，本集團對整體業務趨勢仍然抱有信心。我們將採取更為審慎的業務策略，以減輕宏觀經濟及疫情對本集團的影響；並繼續做好自身業務，提升服務質素，以維持我們在業界的名聲和競爭力。本集團亦會密切留意市場發展及機遇，致力拓展收入及均衡增長，並為股東創造更多價值。

歲寶創辦人楊祥波先生於2020年6月辭世，其管理職位由楊題維先生接手。

### III. 財務回顧

本集團截至2020年12月31日止年度的經營業績以三個可報告分部呈列，即：(i)百貨店業務；(ii)房地產業務；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。

#### (a) 本集團

董事認為COVID-19疫情對全球宏觀商業及經濟展望構成深遠影響，而中國的物業市場及實體零售市場亦受到牽連。由於本集團自該等市場間接及直接產生所有收入，本集團整體財務業績亦無可避免受到影響。

截至2020年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣481.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度的人民幣794.6百萬元減少39.5%。截至2020年12月31日止年度，百貨店業務貢獻的收入為人民幣254.2百萬元(2019年：人民幣300.7百萬元)，或佔本集團總收入的52.8%。截至2020年12月31日止年度，房地產業務貢獻的收入為人民幣226.9百萬元(2019年：人民幣493.8百萬元)，或佔本集團同年總收入的47.2%。

截至2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損為人民幣75.1百萬元，而截至2019年12月31日止年度本公司擁有人應佔溢利則為人民幣136.8百萬元。以下分節對本集團不同分部的波動進行詳細分析。

(b) 百貨店業務分部

下文所載為截至2020年12月31日止年度本集團百貨店業務的分部資料，連同2019年同期的比較數字：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	254,200	300,739
其他經營收入	43,534	34,886
其他收益淨額	49,370	1,360
投資物業公平值調整	(149,140)	(21,272)
存貨採購及變動	(15,097)	(105,505)
僱員福利開支	(62,185)	(78,782)
折舊及攤銷開支	(15,313)	(28,819)
金融及合約資產的減值虧損淨額	(39,026)	(751)
經營租賃租金開支	-	(1,759)
其他經營開支淨額	(96,240)	(99,240)
<b>經營(虧損)/溢利</b>	<b>(29,897)</b>	<b>857</b>
融資收入	11,639	12,378
融資成本	(76,413)	(65,037)
融資成本淨額	(64,774)	(52,659)
分佔一間聯營公司及一間合營企業的虧損	(213)	(2,762)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(94,884)</b>	<b>(54,564)</b>
所得稅開支	14,149	(17,118)
<b>年度虧損</b>	<b>(80,735)</b>	<b>(71,682)</b>



## 收入

店鋪翻新及升級完成後，本集團的業務經營模式亦經歷結構性變動，主要收入來源由直接銷售及專營銷售佣金轉為分租／租賃租金收入。截至2020年及2019年12月31日止兩個年度，本集團百貨店業務的收入明細如下：

	截至12月31日止年度		佔本集團百貨店 收入的百分比	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 %	2019年 %
租金收入	213,618	169,517	84.0	56.4
直接銷售	15,847	116,638	6.2	38.8
專營銷售佣金	381	12,193	0.1	4.0
長期預付禮品卡及未兌換 的獎勵積分的轉回收入	24,354	2,391	9.7	0.8
<b>總計</b>	<b>254,200</b>	<b>300,739</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

由於爆發COVID-19疫情，其中向本集團租戶提供金額為人民幣18.5百萬元的租金豁免、以及提前終止及／或違反若干現有租賃合約所造成的損失，因店鋪升級完成後恢復銷售、以及業務模式的結構性變動所帶來的收入而有所緩解，本集團百貨業務的整體收入由2019年的人民幣300.7百萬元下跌15.5%至2020年的人民幣254.2百萬元。主要收入來源亦隨之而有所轉變，其中(i)租金收入由2019年的人民幣169.5百萬元增加26.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣213.6百萬元；(ii)直接銷售由2019年的人民幣116.6百萬元大幅減少86.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣15.8百萬元；(iii)專營銷售佣金由2019年的人民幣12.2百萬元大幅減少96.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣0.4百萬元；及(iv)撥回長期未贖回預付卡及會員卡獎勵積分的收入由2019年同期的人民幣2.4百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣24.4百萬元。增加主要由於撥回長期未贖回獎勵積分而確認一次性收入人民幣17.2百萬元所致。

### 其他經營收入

其他經營收入由2019年的人民幣34.9百萬元增加24.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣43.5百萬元，乃由於商店全面恢復營業後促銷、行政及管理收入增加。

### 其他收益淨額

截至2020年12月31日止年度，其他收益淨額為人民幣49.4百萬元，而2019年其他收益淨額為人民幣1.4百萬元，主要指補償收入人民幣26.7百萬元、COVID-19相關業主租金優惠人民幣12.6百萬元及終止租賃所得收益人民幣10.2百萬元。於2019年同期並無有關其他收益。

### 投資物業公平值調整

投資物業公平值虧損由2019年的人民幣21.3百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣149.1百萬元，主要由於爆發COVID-19疫情。

### 存貨採購及變動

截至2020年12月31日止年度，存貨採購及變動金額為人民幣15.1百萬元，較2019年的人民幣105.5百萬元大幅減少85.7%，與直接銷售之減少一致。存貨採購及變動佔本集團截至2020年12月31日止年度直接銷售的95.6%，而2019年則佔90.5%。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2019年的人民幣78.8百萬元減少21.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣62.2百萬元，主要由於營業模式改變導致精簡人手所致。

### 折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由2019年的人民幣28.8百萬元減少46.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣15.3百萬元，主要由於2019年營業模式改變導致將若干物業由物業、廠房及設備重新歸類為投資物業所致。

### 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2019年的人民幣99.2百萬元稍微減少3.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣96.2百萬元。

### 經營虧損

基於上述原因，截至2020年12月31日止年度百貨店業務分部的經營虧損為人民幣29.9百萬元，而2019年的經營溢利為人民幣0.9百萬元。

### 融資收入

融資收入由2019年的人民幣12.4百萬元減少6.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣11.6百萬元，主要由於採納國際財務報告準則第16號「租賃」，導致融資租賃利息收入減少所致。

### 融資成本

截至2020年12月31日止年度的融資成本增加17.5%至人民幣76.4百萬元，而2019年則為人民幣65.0百萬元，主要由於因提取新銀行貸款而增加的銀行貸款利息所致。

### 所得稅開支

截至2020年12月31日止年度的所得稅抵免為人民幣14.1百萬元，而截至2019年12月31日止年度為所得稅開支人民幣17.1百萬元。

### 年度虧損

基於上文所述，截至2020年12月31日止年度百貨店業務分部應佔虧損為人民幣80.7百萬元，而2019年虧損則為人民幣71.7百萬元。

(c) 房地產業務分部

截至2020年12月31日止年度，本集團的房地產業務分部資料，連同2019年同期的比較數字呈列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	226,877	493,843
其他虧損淨額	(64,074)	(64,541)
僱員福利開支	(64,910)	(60,303)
其他經營開支淨額	(2,300)	(379)
<b>經營溢利</b>	<b>95,593</b>	<b>368,620</b>
融資收入	-	67
融資成本	(5,618)	(6,088)
<b>融資成本淨額</b>	<b>(5,618)</b>	<b>(6,021)</b>
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>89,975</b>	<b>362,599</b>
所得稅開支	(46,244)	(114,490)
<b>年度溢利</b>	<b>43,731</b>	<b>248,109</b>

收入

房地產業務收入指來自與晟潤豐及禾興隆簽訂的綜合顧問服務協議，基於相關物業發展項目的在建進度及預期竣工時間而確認。截至2020年12月31日止年度，有關收入由2019年的人民幣493.8百萬元減少54.1%至人民幣226.9百萬元。減幅主要由於截至2020年12月31日就項目竣工時間的最新估計因COVID-19疫情而大舉延期。亦由於出現延誤，本集團於2020年12月30日與晟潤豐及禾興隆訂立終止協議，自2020年12月30日起終止綜合顧問服務協議。

其他虧損淨額

其他虧損淨額主要指有關富元1,320,000,000股股份的按公平值計入損益列賬之金融資產公平值虧損淨額。截至2020年12月31日止年度的其他虧損淨額為人民幣64.1百萬元，而於2019年則為人民幣64.5百萬元。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2019年的人民幣60.3百萬元增加7.6%至截至2020年12月31日止年度的人民幣64.9百萬元。

### 融資成本淨額

融資成本指截至2020年12月31日止年度的銀行借款利息人民幣5.6百萬元，而2019年為人民幣6.1百萬元。

### 所得稅開支

截至2020年12月31日止年度，所得稅開支由人民幣114.5百萬元大幅減少60.0%至人民幣46.2百萬元。所得稅開支大幅減少與房地產業務的除所得稅前溢利減少一致。

### 年度溢利

基於上述原因，截至2020年12月31日止年度的房地產業務分部應佔溢利為人民幣43.7百萬元，較2019年的人民幣248.1百萬元大幅減少82.4%。

### (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2020年12月31日止年度，該等成本及開支為人民幣38.1百萬元，較2019年的人民幣39.6百萬元減少3.8%。

## IV. 股息

鑒於截至2020年12月31日止年度招致的虧損，董事會不建議就截至2020年12月31日止年度派付任何末期股息(2019年：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35.6百萬元))。

## 暫停股份過戶登記

本公司將由2021年6月24日(星期四)至2021年6月28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2021年6月23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。

## V. 流動資金及財務資源

於2020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139.2百萬元，較於2019年12月31日的人民幣86.5百萬元增加60.9%。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2020年12月31日，本集團的長期及短期借款分別為人民幣293.2百萬元及人民幣78.8百萬元(2019年：長期及短期借款人民幣242.3百萬元及人民幣8.9百萬元)，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2020年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣9.8百萬元(2019年12月31日：人民幣442.6百萬元)，減少97.8%。於2020年12月31日，本集團的資產淨值增加至人民幣2,118.8百萬元(2019年12月31日：人民幣2,232.7百萬元)，減少5.1%。

## 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2020年12月31日止年度，本集團錄得匯兌虧損淨額人民幣4.9百萬元。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。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2020年12月31日，本集團的僱員總人數為432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。

## 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2020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6.3百萬元(2019年：人民幣0.6百萬元)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

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2020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兩次定期會議，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、審核計劃以及截至2020年6月30日止六個月的中期業績及截至2019年12月31日止年度的全年業績。

審核委員會已審閱本集團截至2020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2020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2020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2020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2020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2020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、行政總裁及執行董事  
楊題維

香港，2021年3月25日

於本公告日期，董事會由六名董事組成，包括執行董事楊題維先生(聯席主席及行政總裁)及郝建民先生(聯席主席)；非執行董事黃雪蓉女士；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。