

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份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2021年6月30日止六個月

中期業績

財務摘要

本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合業績概要載列如下：

- 收入為人民幣116.0百萬元，較2020年同期的人民幣317.9百萬元減少63.6%；
- 經營虧損為人民幣180.3百萬元，而2020年同期則為經營溢利人民幣117.0百萬元；
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣215.7百萬元，而2020年同期則為本公司擁有人應佔溢利人民幣21.8百萬元；
- 每股基本虧損為人民幣0.09元，而2020年同期則為每股基本盈利人民幣0.01元；及
- 於2021年6月30日的每股資產淨值為人民幣0.76元，而於2020年12月31日則為人民幣0.85元。

中期股息

鑒於截至2021年6月30日止六個月本公司擁有人應佔虧損，董事會不建議就截至2021年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

I. 截至2021年6月30日止六個月的中期業績

歲寶百貨控股(中國)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合業績，連同截至2020年6月30日止六個月的比較數字。

中期簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	115,951	317,894
其他經營收入	6	17,402	20,102
其他虧損淨額	7	(117,232)	(5,406)
投資物業公平值調整	13	(70,906)	(66,488)
存貨採購及變動	8	(6,516)	(9,751)
僱員福利開支	8	(47,449)	(76,486)
折舊及攤銷開支	8	(12,044)	(14,784)
金融及合約資產減值虧損淨額	8	(7,884)	–
其他經營開支淨額	8	(51,657)	(48,131)
經營(虧損)/溢利		(180,335)	116,950
融資收入	9	5,132	6,215
融資成本	9	(38,480)	(42,714)
融資成本淨額	9	(33,348)	(36,499)
應佔一間聯營公司及一間合營企業虧損		–	(5)
除所得稅前(虧損)/溢利		(213,683)	80,446
所得稅開支	10	(2,056)	(58,664)
期內(虧損)/溢利		(215,739)	21,782
應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(215,721)	21,785
非控股權益		(18)	(3)
期內(虧損)/溢利		(215,739)	21,782
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利之 每股(虧損)/盈利 (以每股人民幣列示)			
– 基本及攤薄	12	(0.09)	0.01

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	<u>(215,739)</u>	<u>21,782</u>
其他全面收益：		
可能重新分類至損益的項目：		
外幣換算差額	<u>384</u>	<u>(1,278)</u>
期內其他全面收益	<u>384</u>	<u>(1,278)</u>
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(215,355)</u>	<u>20,504</u>
應佔：		
本公司擁有人	(215,337)	20,507
非控股權益	<u>(18)</u>	<u>(3)</u>
期內全面(虧損)/收益總額	<u>(215,355)</u>	<u>20,504</u>

中期簡明綜合資產負債表

		於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	13	2,572,890	2,601,561
物業、廠房及設備	14	241,353	253,817
無形資產		6,217	8,204
於一間聯營公司及一間合營企業的投資		–	739
遞延所得稅資產		22,544	19,664
其他應收款項及預付款項	16	603,865	712,652
		<u>3,446,869</u>	<u>3,596,637</u>
流動資產			
存貨		8,879	9,123
按公平值計入損益的金融資產	15	142,386	258,285
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	16	322,533	245,287
受限制銀行存款		33,232	32,409
現金及現金等價物		78,168	106,784
		<u>585,198</u>	<u>651,888</u>
總資產		<u>4,032,067</u>	<u>4,248,525</u>

		於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
權益			
股本		213,908	213,908
股份溢價		750,992	751,091
就股份獎勵計劃持有的股份		(214)	(214)
其他儲備		444,012	443,628
保留溢利		482,127	697,848
		<u>1,890,825</u>	<u>2,106,261</u>
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		12,096	12,555
		<u>1,902,921</u>	<u>2,118,816</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		975,166	1,011,098
遞延所得稅負債		214,953	210,017
借款	19	274,853	266,550
		<u>1,464,972</u>	<u>1,487,665</u>
流動負債			
租賃負債		81,338	86,144
貿易及其他應付款項	17	209,461	186,768
合約負債	18	44,933	60,875
借款	19	126,667	105,503
應付所得稅		201,775	202,754
		<u>664,174</u>	<u>642,044</u>
總負債		<u>2,129,146</u>	<u>2,129,709</u>
總權益及負債		<u>4,032,067</u>	<u>4,248,525</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 一般資料

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

本公司主要從事投資控股業務。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)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2021年6月30日止六個月(「中期期間」)之本中期簡明綜合財務資料乃按照國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明綜合財務資料應與截至2020年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。

持續經營

於2021年6月30日，本集團的流動負債超出其流動資產人民幣79.0百萬元。本集團的總資本承擔為人民幣464.6百萬元，主要涉及收購土地及公司(附註20)，有關收購將於未來數年分階段交付。

董事已審閱本集團的現金流預測，預測由2021年6月30日起計，為期不少於十二個月，乃根據收益及經營成本預測等多項假設、租賃佔用率、出售資產、內部可用資源、已經或將會獲授的銀行融資、其他可用融資資源及資本承擔金額而編製。董事據此認為，本集團將有充足營運資金撥付營運所需及履行財務責任，包括2021年6月30日起計未來十二個月內的資本承擔。董事因此認為本集團有能力持續經營，故已按持續經營基準編製中期簡明綜合財務資料。

3. 會計政策變動以及使用判斷、假設及估計

如該等年度財務報表所述，除採納於2021年1月1日開始的財政年度生效的國際財務報告準則的修訂外，本報告所應用的會計政策與截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所應用者一致。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

		於下列日期或 之後開始之 年度期間生效
國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第4號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第9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

於截至2021年12月31日止財政年度生效的國際財務報告準則的修訂本對本集團並無重大影響。

(b) 已頒佈但本集團尚未採納的準則之影響

下列新訂及經修訂準則已頒佈但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效，且並無提早採納：

		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3號(修訂本)	概念框架參考	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)	完成合約成本	2022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
年度改進項目	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
國際會計準則第1號及國際財務 報告準則實務聲明第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	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

本集團尚未評估以上新訂準則及現有準則之修訂本對本集團中期簡明綜合財務報表之影響。

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，並具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2021年6月30日止六個月(未經審核)			
	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	115,951	-	-	115,951
收入確認時間				
在某一時點確認	7,968	-	-	7,968
在某一時段內確認	107,983	-	-	107,983
其他經營收入	17,402	-	-	17,402
其他收益/(虧損)淨額	1,523	(115,993)	(2,762)	(117,232)
投資物業公平值調整	(70,906)	-	-	(70,906)
存貨採購及變動	(6,516)	-	-	(6,516)
僱員福利開支	(32,007)	(11,729)	(3,713)	(47,449)
折舊及攤銷開支	(7,635)	-	(4,409)	(12,044)
金融及合約資產減值虧損淨額	(7,884)	-	-	(7,884)
其他經營開支淨額	(46,053)	(31)	(5,573)	(51,657)
經營虧損	(36,125)	(127,753)	(16,457)	(180,335)
融資收入	5,128	-	4	5,132
融資成本	(35,743)	(2,630)	(107)	(38,480)
融資成本淨額	(30,615)	(2,630)	(103)	(33,348)
除所得稅前虧損	(66,740)	(130,383)	(16,560)	(213,683)
所得稅開支	(2,056)	-	-	(2,056)
期內虧損	(68,796)	(130,383)	(16,560)	(215,739)

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	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	135,317	182,577	-	317,894
收入確認時間				
在某一時點確認	32,955	-	-	32,955
在某一時段內確認	102,362	182,577	-	284,939
其他經營收入	20,102	-	-	20,102
其他收益／(虧損)淨額	17,211	(22,617)	-	(5,406)
投資物業公平值調整	(66,488)	-	-	(66,488)
存貨採購及變動	(9,751)	-	-	(9,751)
僱員福利開支	(35,498)	(35,089)	(5,899)	(76,486)
折舊及攤銷開支	(10,375)	-	(4,409)	(14,784)
其他經營開支淨額	(42,661)	(196)	(5,274)	(48,131)
經營溢利／(虧損)	7,857	124,675	(15,582)	116,950
融資收入	6,182	31	2	6,215
融資成本	(39,194)	(2,864)	(656)	(42,714)
融資成本淨額	(33,012)	(2,833)	(654)	(36,499)
應佔一間聯營公司及 一間合營企業虧損	(5)	-	-	(5)
除所得稅前溢利／(虧損)	(25,160)	121,842	(16,236)	80,446
所得稅開支	(19,127)	(39,537)	-	(58,664)
期內溢利／(虧損)	(44,287)	82,305	(16,236)	21,782

5. 收入

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租金收入		107,983	102,362
直接銷售		6,913	10,121
專營銷售佣金		357	311
撥回長期預付禮品卡及未贖回獎勵積分的收入	(i)	698	22,523
房地產發展顧問服務收入	(ii)	—	182,577
		<u>115,951</u>	<u>317,894</u>

附註：

- (i) 於2021年6月30日，本集團審閱未贖回預付卡及未贖回獎勵積分的賬齡，修訂賬齡五年以上的結餘人民幣698,000元(2020年：人民幣22,523,000元)。
- (ii) 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(「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2021年6月30日，已向晟潤豐及禾興隆收取人民幣35.9百萬元及餘下人民幣412.0百萬元計入應收關聯公司款項。

自終止日期起，本集團、晟潤豐及禾興隆各自於原顧問協議下的責任將被解除。於終止日期後，本集團毋須向晟潤豐及禾興隆提供顧問服務，而晟潤豐及禾興隆毋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)。

6. 其他經營收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
促銷、行政及管理收入	15,522	18,662
專營銷售的信用卡手續費	970	603
政府補貼	910	837
	<u>17,402</u>	<u>20,102</u>

7. 其他虧損淨額

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
因終止租賃協議而被沒收的押金		2,193	–
租金優惠收益(i)	(i)	–	9,401
終止租賃收益(ii)	(ii)	–	8,638
按公平值計入損益之金融資產公平值變動(附註15)		(115,873)	(22,533)
出售物業、廠房及設備的虧損		(2,715)	(507)
法律申索應計費用		–	(1,798)
其他		(837)	1,393
		(117,232)	(5,406)

附註：

- (i) 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6月30日止期間，本集團確認有關租金優惠的收益人民幣9,401,000元，並相應地扣減租賃負債。
- (ii) 截至2020年6月30日止期間，本集團與出租人及紅岭店的租戶協議因關閉紅岭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8,638,000元。

8. 按性質分類的開支

計入存貨採購及變動、僱員福利、經營租賃租金開支、折舊及攤銷以及其他經營開支的開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
存貨採購及變動	6,516	9,751
僱員福利開支	47,449	76,486
折舊及攤銷開支	12,044	14,784
公用事業	28,566	26,084
核數師其他專業服務的費用	600	650
其他稅項開支	4,509	4,121
公幹開支	3,874	4,030
清潔開支	1,973	1,799
金融及合約資產減值虧損淨額	7,884	–
於一間聯營公司的投資減值虧損淨額	739	–
其他開支	11,396	11,447
	125,550	149,152

9. 融資收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資收入		
融資租賃利息收入	4,857	5,627
銀行存款利息收入	275	588
	<u>5,132</u>	<u>6,215</u>
融資成本		
作為承租人的經營租賃利息開支	(26,826)	(30,179)
銀行貸款利息開支	(11,654)	(12,535)
	<u>(38,480)</u>	<u>(42,714)</u>
融資成本淨額	<u>(33,348)</u>	<u>(36,499)</u>

10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	—	45,054
遞延所得稅	2,056	13,610
	<u>2,056</u>	<u>58,664</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所得稅。
- (ii) 由於本集團於中期期間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) 一般附屬公司的適用所得稅率為25% (2020年：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。

11. 股息

根據本公司董事會於2020年8月20日通過之決議案，本公司已批准並支付自股份溢價賬派付截至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)。

鑒於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月均錄得本公司擁有人應佔虧損，董事會不建議就截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月派付任何末期股息及中期股息。

12. 每股(虧損)/盈利

(i) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司擁有人應佔(虧損)/盈利除以期內已發行普通股加權平均數計算。購回本公司自身的普通股已於購回股份當日於已發行普通股加權平均數反映。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(215,721)	21,785
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>2,494,429</u>	<u>2,494,429</u>
每股基本(虧損)/盈利(每股人民幣)	<u>(0.09)</u>	<u>0.01</u>

(ii) 攤薄

本公司授出之獎勵股份對每股盈利具潛在攤薄影響。每股攤薄盈利乃假設轉換本公司授出獎勵股份產生之所有潛在攤薄普通股，透過調整發行在外普通股加權平均數計算。概無就盈利(分子)作出任何調整。

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
(虧損)/盈利(人民幣千元)		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<u>(215,721)</u>	<u>21,785</u>
普通股加權平均數(千股)		
已發行普通股加權平均數	<u>2,494,429</u>	<u>2,494,429</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,494,429</u>	<u>2,494,429</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(每股人民幣)	<u>(0.09)</u>	<u>0.01</u>

13. 投資物業

	土地及樓宇 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年6月30日止六個月			
於2021年1月1日	1,135,549	1,466,012	2,601,561
其後資本化開支	3,441	38,794	42,235
公平值調整之虧損淨額	—	(70,906)	(70,906)
於2021年6月30日	<u>1,138,990</u>	<u>1,433,900</u>	<u>2,572,890</u>
截至2020年6月30日止六個月			
於2020年1月1日	1,135,250	1,571,100	2,706,350
其後資本化開支	29,468	9,115	38,583
公平值調整之虧損淨額	(19,018)	(47,470)	(66,488)
於2020年6月30日	<u>1,145,700</u>	<u>1,532,745</u>	<u>2,678,445</u>

於2021年6月30日，本集團並無有關未來維修及保養的未撥備合約責任(2020年12月31日：無)。

本集團投資物業之公平值屬於公平值層級第3層。

14. 物業、廠房及設備

	物業、廠房 及設備 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年6月30日止六個月			
於2021年1月1日	244,775	9,042	253,817
添置	1,939	–	1,939
出售	(2,876)	(1,470)	(4,346)
折舊開支(附註8)	(4,188)	(5,869)	(10,057)
於2021年6月30日	<u>239,650</u>	<u>1,703</u>	<u>241,353</u>
截至2020年6月30日止六個月			
於2020年1月1日	251,655	51,731	303,386
添置	2,651	–	2,651
出售	(534)	(28,740)	(29,274)
折舊開支(附註8)	(4,602)	(8,080)	(12,682)
於2020年6月30日	<u>249,170</u>	<u>14,911</u>	<u>264,081</u>

15. 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 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2021年6月30日止六個月			
於2021年1月1日	4,020	254,265	258,285
於損益中確認之公平值變動(附註7)	–	(115,873)	(115,873)
貨幣換算差額	(26)	–	(26)
於2021年6月30日	<u>3,994</u>	<u>138,392</u>	<u>142,386</u>
截至2020年6月30日止六個月			
於2020年1月1日	4,288	318,372	322,660
於損益中確認之公平值變動(附註7)	84	(22,617)	(22,533)
於2020年6月30日	<u>4,372</u>	<u>295,755</u>	<u>300,127</u>

附註：

(i) 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	
	2021年6月30日	2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	<u>2,937</u>	<u>1,716</u>

所有貿易應收款項以人民幣計值，於2021年6月30日的賬面值與其公平值相若。

(ii) 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	
	2021年6月30日	2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
即期	75,564	66,164
0至30天	5,058	4,637
31至90天	7,056	8,083
91至365天	20,359	26,394
超過365天	<u>9,364</u>	<u>5,563</u>
	<u>117,401</u>	<u>110,841</u>

(iii) 此應收款項指本集團就僱員股份獎勵計劃購買獎勵股份向一名獨立受託人支付之現金。

17. 貿易及其他應付款項

	附註	於	
		2021年6月30日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
租賃按金		88,954	84,076
其他應付稅項		56,470	43,962
應計工資及薪金		10,060	15,453
法律申索應計費用		6,311	6,311
貿易應付款項	(i)	1,507	1,346
應付一名關連方款項		231	221
其他應付款項及應計費用		45,928	35,399
		<u>209,461</u>	<u>186,768</u>

所有貿易及其他應付款項以人民幣計值，其公平值與其於結算日的賬面值相若。

附註：

(i) 本集團的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於	
	2021年6月30日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
0至30天	<u>1,507</u>	<u>1,346</u>

18. 合約負債

	附註	於	
		2021年6月30日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
已收客戶墊款	(i)	41,302	57,029
遞延收入	(ii)	<u>3,631</u>	<u>3,846</u>
		<u>44,933</u>	<u>60,875</u>

附註：

(i) 該金額主要指售出預付卡所收現金。

(ii) 該金額主要指未贖回獎勵積分之賬面值。

19. 借款

		於	
	附註	2021年6月30日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
非即期			
有抵押長期銀行借款	(i)	<u>274,853</u>	<u>266,550</u>
即期			
有抵押長期銀行借款即期部分	(i)	26,667	26,667
有抵押短期借款	(ii)	100,000	–
無抵押短期借款	(iii)	<u>–</u>	<u>78,836</u>
		<u>126,667</u>	<u>105,503</u>
		<u>401,520</u>	<u>372,053</u>

附註：

- (i) 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625,300,000元的樓宇作抵押。於截至2021年6月30日止六個月，加權平均實際年利率為6.51% (2020年：6.54%)。
- (ii) 於2021年6月30日，有抵押短期借款以人民幣計值，以公平值人民幣449,100,000元的若干樓宇作抵押，並須於一年內償還。於截至2021年6月30日止六個月，加權平均實際年利率為3.30%。
- (iii) 於2020年12月31日，無抵押短期借款以人民幣計值，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%。

20. 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於	
	2021年6月30日 人民幣千元	2020年12月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備採購	14,254	24,535
收購土地	180,650	189,650
收購一間公司	<u>260,710</u>	<u>279,820</u>
	<u>464,614</u>	<u>494,005</u>

管理層討論及分析

冠狀病毒(「COVID-19」)大流行病爆發至今接近兩年，隨著民眾的疫情防控意識逐漸提高及各地疫苗接種計劃的開展，全球經濟正逐步復甦。根據中國國家統計局，中國於2021年上半年的國內生產總值為人民幣53.2萬億元，較2020年同期增長12.7%。2021年6月的全國居民消費價格指數(「全國居民消費價格指數」)同比增長1.1%，2021年上半年全國居民消費價格指數同比增長0.5%；2021年上半年消費品零售總額同比增長23%；網上零售總額亦同比增長23.2%，其中，實物商品零售額同比增長18.7%。

本集團將繼續抓緊市場機遇，專注發展零售業務，加強線上銷售渠道，保持於市場上的競爭力。

業務回顧

本集團經營業績分為三個可報告經營分部，即(a)百貨店業務；(b)房地產業務；及(c)其他。截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得人民幣116.0百萬元(2020年：人民幣317.9百萬元)的收入。本公司擁有人應佔虧損為人民幣215.7百萬元(2020年：本公司擁有人應佔溢利人民幣21.8百萬元)。波幅主要由於(a)截至2021年6月30日止六個月本集團並沒有來自房地產發展顧問服務的收入，因兩份房地產發展顧問協議已經自2020年12月30日起終止；及(b)本集團所持有之1,320,000,000股富元國際集團有限公司(股份代號：00542)普通股按公平值計入損益之上市股本證券公平值虧損人民幣115.9百萬元。

百貨店業務

多年來，本集團一直將其百貨店改進成一站式購物商場「歲寶廣場」，以滿足中國中產階級人口對優質食品、產品消費和服務的需求。本集團亦與策略性夥伴合作，使用大部分旗下百貨店的傳統超市空間，從而成功為超市空間帶動更多人流；另一方面，本集團結合線上至線下「新零售」概念，為顧客提供更稱心滿意的消費體驗。該等努力亦為本集團創造更高效的經營業績。

截至2021年6月30日，本集團擁有及／或經營16家百貨店，總建築面積為301,030.1平方米。

房地產業務

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，現已發展成由兩棟樓宇組成的綜合大樓，於2021年4月已取得竣工證書，可適時開售／租用。

本集團於2019年簽訂兩份房地產發展顧問服務協議(「**綜合顧問服務協議**」)，為位於深圳福田區及寶安區的兩個發展項目提供顧問服務。綜合顧問服務協議於2020年12月30日已經終止。有關終止的更多詳情載於本公司日期為2020年12月30日的公告。

業務前景

縱然COVID-19對不少行業的業務營運影響深遠，但伴隨疫情逐步受控，本集團相信消費者長久以來被抑制的消費意欲正逐漸釋放。考慮到中國零售市場逐步回暖，加上各地相繼推出不同的計劃以刺激消費，本集團對中國百貨店零售業表現仍保持樂觀態度。

2021年上半年廣東省的國內生產總值超過人民幣5.7萬億元，同比增長13.0%，當中深圳以國內生產總值總量人民幣1.43萬億元排名全省第一。廣東省居民人均可支配收入為人民幣23,000元，同比增長13.6%。

為把握市場復甦帶來的機遇，本集團將繼續升級及改造傳統百貨店業務，並全力打造線上線下一體化的零售業務渠道，期望以改善客戶的購物體驗及利用新業務常態來帶動業務增長。

線下方面，集團積極研究市場趨勢以及顧客需求，拓闊門店的產品及服務種類，同時透過優化改造，為門店引入多樣化的消費場景元素，並集合購物、餐飲、娛樂、休閒、幼兒教育、社區服務等項目，以一站式、多元化的產品及服務，滿足不同的消費需求。而定位新零售社區購物中心更提供了線上下單和預訂功能，為目標客戶帶來便捷、舒適的購物體驗，其營運方法為集團打下穩定的基礎。未來集團將從基本入手，提升服務質量，亦將繼續找尋機會，與不同策略性夥伴合作，創造協同效應增強業務表現。

另一方面，在疫情的推動下線上行銷越趨普及，集團將致力深化數碼化轉型。除了擴大線上下單及預訂功能外，集團亦會優化現有的到家服務，並探索其他線上平台如開通官方微信公眾號和移動購物小程序以推動業務活動，刺激顧客消費的積極性。該等舉措預期將吸引更多顧客親臨門店，提高人流、提升購物體驗，持續吸引及保留新舊顧客。

鑒於COVID-19及環球經濟為市場帶來的不確定性，集團可能會適時減少房地產項目，並專注於零售業務的持續發展。

展望未來，本集團將整合資源、加強內部管理、並採取審慎的業務策略以減輕全球經濟下行的壓力。同時，本集團將繼續專注核心業務，全面實現產品多元化及服務數碼化，提升顧客的消費體驗。本集團亦會尤其留意市場發展及機遇，致力拓展新收入來源及均衡增長，並為股東實現可持續收益。

財務回顧

截至2021年6月30日止六個月的本集團經營業績於三個可報告經營分部內呈報，即：(a)百貨店業務；(b)房地產業務；及(c)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

截至2021年6月30日止六個月，本集團的收入為人民幣116.0百萬元，較2020年同期的人民幣317.9百萬元減少63.6%。截至2021年6月30日止六個月，百貨店業務的收入金額貢獻人民幣116.0百萬元，而房地產業務於同期並無收入貢獻。截至2020年6月30日止六個月，百貨店業務的收入貢獻為人民幣135.3百萬元，或佔本集團同期總收入42.5%，而房地產業務的收入貢獻為人民幣182.6百萬元，或佔本集團同期總收入的57.5%。

截至2021年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損為人民幣215.7百萬元，而截至2020年6月30日止六個月本公司擁有人應佔溢利為人民幣21.8百萬元。

對本集團不同分部的波動進行的分析於以下分節闡述。

(b) 百貨店業務分部

下文所載為截至2021年6月30日止六個月本集團百貨店業務的分部資料：

	截至6月30日止六個月	
	(未經審核)	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	115,951	135,317
其他經營收入	17,402	20,102
其他收益淨額	1,523	17,211
投資物業公平值調整	(70,906)	(66,488)
存貨採購及變動	(6,516)	(9,751)
僱員福利開支	(32,007)	(35,498)
折舊及攤銷開支	(7,635)	(10,375)
金融及合約資產減值虧損淨額	(7,884)	–
其他經營開支淨額	<u>(46,053)</u>	<u>(42,661)</u>
經營(虧損)/溢利	(36,125)	7,857
融資收入	5,128	6,182
融資成本	<u>(35,743)</u>	<u>(39,194)</u>
融資成本淨額	(30,615)	(33,012)
分佔一間聯營公司及一間合營企業的虧損	<u>–</u>	<u>(5)</u>
除所得稅前虧損	(66,740)	(25,160)
所得稅開支	<u>(2,056)</u>	<u>(19,127)</u>
期內虧損	<u>(68,796)</u>	<u>(44,287)</u>

收入

自2018年7月起，本集團的百貨店進行升級，而大部分店舖的翻新工作已於2021年6月30日完成。本集團的主要收入來源由直接銷售及專營銷售佣金轉為租金收入。截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團百貨店業務的收入明細如下：

	截至6月30日止六個月		佔本集團百貨店收入的百分比	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 %	2020年 %
租金收入	107,983	102,362	93.1	75.6
直接銷售	6,913	10,121	5.9	7.4
專營銷售佣金	357	311	0.3	0.2
撥回長期未贖回預付卡及 未贖回獎勵積分的收入	698	22,523	0.7	16.8
總計	<u>115,951</u>	<u>135,317</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

鑒於本集團業務的變動及COVID-19爆發，儘管須向租戶提供金額為人民幣8.7百萬元的租金豁免期，加上若干現有租賃協議被提早終止及／或遭違約，(i)截至2021年6月30日止六個月，租金收入為人民幣108.0百萬元，較2020年同期的人民幣102.4百萬元增加5.4%；(ii)截至2021年6月30日止六個月，直接銷售為人民幣6.9百萬元，較2020年同期的人民幣10.1百萬元減少31.7%；及(iii)截至2021年6月30日止六個月，專營銷售佣金為人民幣0.4百萬元，而2020年同期為人民幣0.3百萬元。

截至2021年6月30日止六個月，撥回長期未贖回預付卡及會員卡獎勵積分的收入由2020年同期的人民幣22.5百萬元減少至人民幣0.7百萬元，乃主要由於2020年撥回長期未贖回獎勵積分以致確認一次性收入人民幣17.2百萬元所致。

其他經營收入

截至2021年6月30日止六個月，其他經營收入為人民幣17.4百萬元，較2020年同期的人民幣20.1百萬元減少13.5%。

其他收益淨額

截至2021年6月30日止六個月，其他收益淨額為人民幣1.5百萬元，而2020年同期則為其他收益淨額人民幣17.2百萬元，主要由於2020年上半年來自租金優惠及終止租賃的收益人民幣18.0百萬元。

投資物業公平值調整

截至2021年6月30日止六個月，投資物業公平值虧損為人民幣70.9百萬元，而2020年同期為人民幣66.5百萬元。

存貨採購及變動

截至2021年6月30日止六個月，存貨採購及變動金額為人民幣6.5百萬元，較2020年同期的人民幣9.8百萬元減少33.7%，與直接銷售之減少一致。

僱員福利開支

截至2021年6月30日止六個月，僱員福利開支為人民幣32.0百萬元，較2020年同期的人民幣35.5百萬元減少9.9%，主要由於業務結構轉變導致重組及精簡化勞動力所致。

折舊及攤銷開支

截至2021年6月30日止六個月，折舊及攤銷開支為人民幣7.6百萬元，較2020年同期的人民幣10.4百萬元減少27.0%。

其他經營開支淨額

截至2021年6月30日止六個月，其他經營開支為人民幣46.1百萬元，較2020年同期的人民幣42.7百萬元增加7.9%，主要由於公用事業開支增加所致。

經營虧損

由於上述原因，截至2021年6月30日止六個月，百貨店業務分部的經營虧損為人民幣36.1百萬元，而2020年同期則為經營溢利人民幣7.9百萬元。

融資收入

截至2021年6月30日止六個月，融資收入維持穩定於人民幣5.1百萬元，而2020年同期則為人民幣6.2百萬元。

融資成本

截至2021年6月30日止六個月，所產生的融資成本為人民幣35.7百萬元，而2020年同期則為人民幣39.2百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣19.1百萬元減少至截至2021年6月30日止六個月的人民幣2.1百萬元。

期內虧損

基於上文所述，截至2021年6月30日止六個月百貨店業務分部應佔虧損為人民幣68.8百萬元，2020年同期的虧損則為人民幣44.3百萬元。

(c) 房地產業務分部

下文所載為截至2021年6月30日止六個月本集團房地產業務的分部資料：

	截至6月30日止六個月 (未經審核)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	-	182,577
其他虧損淨額	(115,993)	(22,617)
僱員福利開支	(11,729)	(35,089)
其他經營開支淨額	(31)	(196)
經營(虧損)/溢利	(127,753)	124,675
融資收入	-	31
融資成本	(2,630)	(2,864)
融資成本淨額	(2,630)	(2,833)
除所得稅前(虧損)/溢利	(130,383)	121,842
所得稅開支	-	(39,537)
期內(虧損)/溢利	(130,383)	82,305

收入

截至2021年6月30日止六個月，房地產業務並無產生收入，原因為自2020年12月30日起終止兩份房地產發展顧問協議。

其他虧損淨額

截至2021年及2020年6月30日止六個月，其他虧損淨額分別為人民幣116.0百萬元及人民幣22.6百萬元，主要為有關本公司持有的富元國際集團有限公司(股份代號：00542) 1,320,000,000股普通股按公平值計入損益的上市權益證券公平值虧損。

僱員福利開支

截至2021年6月30日止六個月，僱員福利開支為人民幣11.7百萬元，較2020年同期的人民幣35.1百萬元大幅減少66.7%，主要由於2020年12月30日終止兩份房地產發展顧問協議。

融資成本淨額

截至2021年6月30日止六個月的融資成本為銀行借款利息人民幣2.6百萬元，2020年同期則為人民幣2.9百萬元。

所得稅開支

截至2021年6月30日止六個月，本集團房地產業務並無產生所得稅開支，而2020年同期則為人民幣39.6百萬元。

期內虧損

基於上述原因，截至2021年6月30日止六個月的房地產業務分部應佔虧損為人民幣130.4百萬元，而2020年同期則為溢利人民幣82.3百萬元。

(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2021年及2020年6月30日止六個月，該等成本及開支分別為人民幣16.6百萬元及人民幣16.2百萬元。

中期股息

鑒於截至2021年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損，本公司董事會不建議就截至2021年6月30日止六個月派付任何中期股息。

流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物以及銀行存款為人民幣111.4百萬元，較於2020年12月31日的人民幣139.2百萬元減少20.0%。現金及現金等價物以及銀行存款(為人民幣及港元)存放於香港及中國銀行以收取利息收入。

借款

於2021年6月30日，本集團的長期及短期借款分別為人民幣301.5百萬元及人民幣100.0百萬元(2020年12月31日：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)，主要為由兩項中國物業的押記作擔保並以人民幣計值的有抵押銀行借款。於2021年6月30日的資產負債比率(按本集團借款總額除以其股東權益計算)為21.1%(2020年12月31日：17.5%)。

流動資產淨值及資產淨值

於2021年6月30日，本集團的流動負債淨值為人民幣79.0百萬元(2020年12月31日：流動資產淨值人民幣9.8百萬元)。於2021年6月30日，本集團的資產淨值減少10.2%至人民幣1,902.9百萬元(2020年12月31日：人民幣2,118.8百萬元)。

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及美元計值。本公司以港元派付股息。上述各項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2021年6月30日止六個月，本集團錄得匯兌虧損淨額人民幣0.8百萬元。本集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方法對沖其外幣風險。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團的僱員總人數為337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。本公司亦已使用主要表現指標評估制度以評估僱員表現及營運效率。

或然負債

若干供應商就合約條款的爭議和商標侵權索償於中國對本集團展開法律程序。於2021年6月30日，有關法律程序仍在進行中。本集團作出人民幣6.3百萬元(2020年12月31日：人民幣6.3百萬元)的累計撥備，董事認為撥備金額足以支付該等索償的應付金額(如有)。

重大收購及出售附屬公司

於回顧期間，概無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司之事宜。

審核委員會

於本公告日期，董事會的審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成，分別為曾華光先生(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報告過程及評估內部監控程序(包括財務、營運及合規監控及風險管理職能)的成效。

於截至2021年6月30日止六個月，審核委員會就本集團的審計、內部監控及財務報告事宜與管理層及本公司核數師舉行一次會議，並檢討本集團的內部監控及審閱截至2020年12月31日止年度的全年業績。

審閱中期業績

本集團截至2021年6月30日止六個月之未經審核中期業績未經外部核數師審核，惟已由審核委員會審閱。

企業管治

本公司於截至2021年6月30日止六個月期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則之原則及適用守則條文，惟對以下守則條文第A.2.1條暫存偏離。

守則條文第A.2.1條訂明，主席和行政總裁之角色應有所區分及不應由同一人擔任。期內，楊題維先生出任聯席主席及行政總裁職位。董事會相信，由同一人兼任聯席主席及行政總裁的角色，可確保本集團領導貫徹一致，使本集團的整體策略規劃更有效及更具效率。此外，董事會聯席主席郝建民先生與楊題維先生分擔董事會主席之角色及責任。董事會相信，董事會的營運由經驗豐富之能幹人士組成，當中有足夠人數為獨立非執行董事，足以確保權力及授權平衡。

本集團內部審核部(「內部審核部」)已每年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、僱員資歷及經驗是否足夠，以及僱員所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

內部監控措施的改進亦將繼續由本集團的內部審核部及行政總裁負責監察。內部審核部將持續對本集團的內部監控進行定期檢討工作，並向審核委員會及董事會匯報結果。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的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，董事確認，全體董事於截至2021年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年6月30日止六個月，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。

刊發中期報告

本公告將刊登於聯交所及本公司網站。截至2021年6月30日止六個月的中期報告載有上市規則附錄16所規定的一切資料，並將於適當時候寄發予股東及刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命
歲寶百貨控股(中國)有限公司
聯席主席、行政總裁兼執行董事
楊題維

香港，2021年8月26日

於本公告日期，董事會成員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、江宏開先生及曾華光先生。