

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2021年12月31日止年度

全年業績

董事會謹此宣佈截至2021年12月31日止年度業績如下：

- 收入為人民幣230.1百萬元，較2020年的收入人民幣481.1百萬元減少52.2%；
- 經營虧損為人民幣398.7百萬元，而2020年的經營溢利為人民幣28.1百萬元；
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣438.0百萬元，而2020年的本公司擁有人應佔虧損則為人民幣75.1百萬元；及
- 每股基本虧損為人民幣0.18元，而2020年每股基本虧損則為人民幣0.03元。

I. 截至2021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2021年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2020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 | |
|--------------------------------------|-----|------------------|-----------------|
| | | 2021年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
| 收入 | 5 | 230,118 | 481,077 |
| 其他經營收入 | 6 | 32,492 | 43,884 |
| 其他虧損淨額 | 7 | (174,351) | (14,704) |
| 投資物業公平值調整 | 14 | (215,859) | (149,140) |
| 存貨採購及變動 | 8 | (10,365) | (15,097) |
| 僱員福利開支 | 8,9 | (92,520) | (139,740) |
| 折舊及攤銷開支 | 8 | (18,013) | (24,995) |
| 金融資產的減值虧損淨額 | 8 | (29,383) | (39,026) |
| 其他經營開支淨額 | 8 | (120,811) | (114,125) |
| 經營(虧損)/溢利 | | (398,692) | 28,134 |
| 融資收入 | 10 | 10,005 | 11,646 |
| 融資成本 | 10 | (86,662) | (82,582) |
| 融資成本淨額 | 10 | (76,657) | (70,936) |
| 分佔一間聯營公司虧損 | | — | (213) |
| 除所得稅前虧損 | | (475,349) | (43,015) |
| 所得稅抵免/(開支) | 11 | 33,718 | (32,095) |
| 年度虧損 | | (441,631) | (75,110) |
| 應佔虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | | (438,043) | (75,116) |
| 非控股權益 | | (3,588) | 6 |
| | | (441,631) | (75,110) |
| 本公司擁有人應佔虧損之每股虧損 (以每股人民幣列值) | | | |
| — 基本及攤薄 | 12 | (0.18) | (0.03) |

綜合全面收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------|------------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年度虧損 | <u>(441,631)</u> | <u>(75,110)</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>1,227</u> | <u>3,320</u> |
| 年度其他全面收益 | <u>1,227</u> | <u>3,320</u> |
| 年度全面虧損總額 | <u>(440,404)</u> | <u>(71,790)</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司擁有人 | (436,816) | (71,796) |
| 非控股權益 | <u>(3,588)</u> | <u>6</u> |
| 年度全面虧損總額 | <u>(440,404)</u> | <u>(71,790)</u> |

綜合資產負債表

| | | 於12月31日 | |
|--------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | 附註 | | |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 14 | 2,387,778 | 2,601,561 |
| 物業、廠房及設備 | 15 | 240,602 | 253,817 |
| 無形資產 | | 4,328 | 8,204 |
| 於一間聯營公司的投資 | | – | 739 |
| 遞延所得稅資產 | | 30,464 | 19,664 |
| 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項 | 17 | 530,266 | 712,652 |
| | | <u>3,193,438</u> | <u>3,596,637</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 5,528 | 9,123 |
| 按公平值計入損益列賬之金融資產 | 16 | 101,055 | 258,285 |
| 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項 | 17 | 230,132 | 245,287 |
| 待出售物業 | 18 | 350,000 | – |
| 受限制銀行存款 | | 32,971 | 32,409 |
| 現金及現金等價物 | | 58,164 | 106,784 |
| | | <u>777,850</u> | <u>651,888</u> |
| 總資產 | | <u>3,971,288</u> | <u>4,248,525</u> |

| | | 於12月31日 | |
|---------------|----|------------------|------------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | 附註 | | |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 213,908 | 213,908 |
| 股份溢價 | | 750,992 | 751,091 |
| 就股份獎勵計劃持有的股份 | | (214) | (214) |
| 其他儲備 | | 444,855 | 443,628 |
| 保留溢利 | | 259,805 | 697,848 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,669,346 | 2,106,261 |
| 非控股權益 | | 8,528 | 12,555 |
| 總權益 | | 1,677,874 | 2,118,816 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 930,059 | 1,011,098 |
| 遞延所得稅負債 | | 187,099 | 210,017 |
| 借款 | 21 | 540,939 | 266,550 |
| | | 1,658,097 | 1,487,665 |
| 流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 75,994 | 86,144 |
| 貿易及其他應付款項 | 19 | 207,902 | 186,768 |
| 合約負債 | 20 | 32,868 | 60,875 |
| 借款 | 21 | 115,912 | 105,503 |
| 應付所得稅 | | 202,641 | 202,754 |
| | | 635,317 | 642,044 |
| 負債總額 | | 2,293,414 | 2,129,709 |
| 總權益及負債 | | 3,971,288 | 4,248,525 |

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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

本公司主要從事投資控股業務。本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2021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2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列修訂：

| | |
|--|---|
| 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 的修訂 | 利率基準改革 |
| 國際財務報告準則的修訂 國際會計準則第12號的修訂 | 香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 由單一交易所產生之資產及負債相關的遞延稅項 |

上述修訂對過往期間確認的全額概無任何影響，預期對本期間或未來期間不會有重大影響。

(b) 尚未採納的新訂及經修訂詮釋

部分新訂及經修訂準則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3號的修訂 | 概念框架參考 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第16號 的修訂 | 物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得 款項 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第37號 的修訂 | 虧損性合約－履行合約成本 | 2022年1月1日 |
| 國際財務報告準則 2018年至2020年之 年度改進 | 對國際財務報告準則第1號及國際財務 報告準則第9號的修訂和國際財務 報告準則第16號及國際會計準則 第41號隨附的說明示例 | 2022年1月1日 |
| 國際會計準則第1號 的修訂 | 分類負債為流動或非流動負債 | 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12號 的修訂 | 由單一交易所產生之資產及負債相關的 遞延稅項 | 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號的修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 | 無強制生效 日期，但已可 採用 |
| 國際會計準則第1號及 國際財務報告準則 實務報告第2號的修訂 | 會計政策披露 | 2023年1月1日 |
| 國際會計準則第8號 的修訂 | 會計估計的定義 | 2023年1月1日 |
| 經修訂會計指引第5號 | 共同控制合併的合併會計法 (AG 5) | 2022年1月1日 |

上述新訂準則及對現有準則的修訂於2022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，並且有兩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 | | 230,118 | - | - | 230,118 |
| 客戶合同收入 | | | | | |
| 在某一時點確認 | | 20,911 | - | - | 20,911 |
| 其他來源收入 | | | | | |
| 租金收入 | | 209,207 | - | - | 209,207 |
| 其他經營收入 | | 32,492 | - | - | 32,492 |
| 其他收益／(虧損)淨額 | | 20,354 | (191,886) | (2,819) | (174,351) |
| 投資物業公平值調整 | | (215,859) | - | - | (215,859) |
| 存貨採購及變動 | | (10,365) | - | - | (10,365) |
| 僱員福利開支 | | (50,576) | (33,289) | (8,655) | (92,520) |
| 折舊及攤銷開支 | | (12,962) | - | (5,051) | (18,013) |
| 金融資產減值虧損淨額 | | (29,383) | - | - | (29,383) |
| 其他經營開支淨額 | | (95,343) | (11,624) | (13,844) | (120,811) |
| 經營虧損 | | (131,524) | (236,799) | (30,369) | (398,692) |
| 融資收入 | | 9,999 | 1 | 5 | 10,005 |
| 融資成本 | | (71,418) | (15,050) | (194) | (86,662) |
| 融資成本淨額 | | (61,419) | (15,049) | (189) | (76,657) |
| 除所得稅前虧損 | | (192,943) | (251,848) | (30,558) | (475,349) |
| 所得稅抵免 | | 25,063 | 8,655 | - | 33,718 |
| 年度虧損 | | (167,880) | (243,193) | (30,558) | (441,631) |

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 |
| 客戶合同收入 | | | | | |
| 在某一時點確認 | | 40,125 | - | - | 40,125 |
| 在某一時段內確認 | | - | 226,877 | - | 226,877 |
| 其他來源收入 | | | | | |
| 租金收入 | | 213,985 | - | - | 213,985 |
| 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)／抵免 | | 14,149 | (46,244) | - | (32,095) |
| 年度(虧損)／溢利 | | (80,735) | 43,731 | (38,106) | (75,110) |

附註：

- (a) 於2020年，人民幣226,877,000元來自單一外部客戶。該等收入歸屬於房地產業務分部（附註5(a)）。

5. 收入

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 附註 | 附註 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 租金收入 | 208,912 | 213,618 |
| 直接銷售 | 10,971 | 15,847 |
| 專營銷售佣金 | 295 | 381 |
| 撥回長期預付禮品卡及未兌換獎勵積分的收入 | 9,940 | 24,354 |
| 房地產發展顧問服務收入 | (a) — | 226,877 |
| | 230,118 | 481,077 |

附註：

- (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執行董事最終控制。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12月31日，已向晟潤豐及禾興隆收取人民幣44.5百萬元及餘下人民幣403.4百萬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）。

6. 其他經營收入

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 促銷、行政及管理收入 | 29,628 | 39,688 |
| 專營銷售的信用卡手續費 | 1,565 | 1,221 |
| 政府補貼 | 1,299 | 2,975 |
| | 32,492 | 43,884 |

7. 其他虧損淨額

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|---------------------------------|-----|------------------|-----------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 補償收入 | (a) | 15,546 | 26,700 |
| 因終止租賃協議而沒收之按金 | | 3,415 | 5,182 |
| 法律申索撥回／(撥備) | | 2,499 | (5,739) |
| 按公平值計入損益列賬之金融資產的 公平值變動(附註16) | | (157,134) | (64,107) |
| 持有待出售物業的減值撥備(附註18) | | (34,622) | — |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | | (3,970) | (1,033) |
| 終止租賃所得(虧損)／收益 | (b) | (877) | 10,190 |
| 2019冠狀病毒相關的租金優惠 | (c) | — | 12,580 |
| 出售無形資產之虧損 | | — | (16) |
| 其他 | | 792 | 1,539 |
| | | (174,351) | (14,704) |

附註：

- (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2021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15,546,000元(2020年：人民幣26,700,000元)。
- (b) 於2020年，本集團已與紅嶺店的出租人及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資產使用權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。
- (c) 鑒於2019冠狀病毒爆發，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。

8. 按性質分類的開支

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|----|----------------|----------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 存貨採購及變動 | | 10,365 | 15,097 |
| 僱員福利開支 | 9 | 92,520 | 139,740 |
| 折舊及攤銷開支 | | 18,013 | 24,995 |
| 金融資產的減值虧損淨額 | | 29,383 | 39,026 |
| 公用事業 | | 67,884 | 56,903 |
| 公幹開支 | | 5,714 | 8,611 |
| 其他稅項開支 | | 8,835 | 7,052 |
| 辦公室開支 | | 5,474 | 4,037 |
| 廣告成本 | | 3,160 | 4,032 |
| 清潔開支 | | 4,013 | 3,582 |
| 核數師薪酬 | | | |
| — 核數服務 | | 2,500 | 2,500 |
| — 其他服務 | | 600 | 600 |
| 銀行收費 | | 208 | 2,682 |
| 運輸開支 | | 932 | 1,363 |
| 匯兌虧損淨額 | | 2,647 | 4,885 |
| 投資於聯營公司的減值虧損淨額 | | 739 | — |
| 其他開支 | | 18,015 | 17,878 |
| 總開支 | | 271,092 | 332,983 |

9. 僱員福利開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------|---------------|----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 工資及薪金 | 85,383 | 135,912 |
| 社保成本 | 2,137 | 1,872 |
| 遣散費 | 5,000 | 1,877 |
| 以股份為基礎補償開支 | — | 9 |
| 其他 | — | 70 |
| 僱員福利開支總額 | 92,520 | 139,740 |

10. 融資收入及成本

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 融資收入 | | |
| 融資租賃利息收入 | 9,572 | 10,713 |
| 銀行存款利息收入 | 433 | 933 |
| | <u>10,005</u> | <u>11,646</u> |
| 融資成本 | | |
| 作為承租人之經營租賃利息開支 | (52,491) | (57,233) |
| 銀行貸款利息開支 | (34,171) | (25,349) |
| | <u>(86,662)</u> | <u>(82,582)</u> |
| 融資成本淨額 | <u>(76,657)</u> | <u>(70,936)</u> |

11. 所得稅(抵免)／開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------|-----------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | - | 49,134 |
| 遞延所得稅 | (33,718) | (17,039) |
| | (33,718) | 32,095 |

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

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------------|------|------------------|-----------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 除所得稅前虧損 | | (475,349) | (43,015) |
| 按稅率25% (2020年：25%) 計算的稅項 | | (118,837) | (10,754) |
| 以下事項之稅務影響： | | | |
| — 不可扣稅開支 | (iv) | 39,381 | 17,343 |
| — 未確認稅項虧損 | | 45,738 | 25,476 |
| 所得稅(抵免)／開支 | | (33,718) | 32,095 |

附註：

- (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) 其主要代表截至2021年12月31日止年度按公平值計量的金融資產公平值損失不可抵扣稅項的稅務影響。

12. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| 本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元) | (438,043) | (75,116) |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | <u>2,494,612</u> | <u>2,494,521</u> |
| 每股基本虧損(每股人民幣) | <u>(0.18)</u> | <u>(0.03)</u> |

(b) 每股攤薄虧損

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------|------------------|------------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| 虧損(人民幣千元) | | |
| 本公司擁有人應佔虧損 | <u>(438,043)</u> | <u>(75,116)</u> |
| 普通股加權平均數(千股) | | |
| 已發行普通股加權平均數 | <u>2,494,612</u> | <u>2,494,521</u> |
| 就獎勵股份調整 | <u>-</u> | <u>91</u> |
| 每股攤薄虧損之普通股加權平均數 | <u>2,494,612</u> | <u>2,494,612</u> |
| 每股攤薄虧損(每股人民幣) | <u>(0.18)</u> | <u>(0.03)</u> |

13. 股息

本公司於截至2021年12月31日止年度並無派付或宣派股息。

董事會不建議本公司派付截至2021年12月31日止年度的任何末期股息。

| | <u>2021年</u> | <u>2020年</u> |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 普通股 | | |
| 每股普通股無中期股息(2020年：人民幣0.0026元) | - | 6,487 |
| 2020年度每股普通股無末期股息(2019年：人民幣0.0143元) | - | 35,639 |
| | <u>-</u> | <u>42,126</u> |

14. 投資物業

| | 樓宇 | 使用權資產 | 總計 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至2020年12月31日止年度 | | | |
| 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 | <u>(30,365)</u> | <u>(118,775)</u> | <u>(149,140)</u> |
| 於2020年12月31日 | <u>1,135,549</u> | <u>1,466,012</u> | <u>2,601,561</u> |
| 截至2021年12月31日止年度 | | | |
| 於2021年1月1日 | 1,135,549 | 1,466,012 | 2,601,561 |
| 其後開支撥充資本 | 4,407 | 43,241 | 47,648 |
| 轉至租賃應收款項 | - | (45,572) | (45,572) |
| 公平值調整之虧損淨額 | <u>(67,556)</u> | <u>(148,303)</u> | <u>(215,859)</u> |
| 於2021年12月31日 | <u>1,072,400</u> | <u>1,315,378</u> | <u>2,387,778</u> |

附註：

(i) 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。

(ii) 於2021年12月31日，若干長期銀行借款以若干樓宇作抵押(附註21(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 |
|-------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| 截至2020年12月31日止年度 | | | |
| 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) |
| | <u>244,775</u> | <u>9,042</u> | <u>253,817</u> |
| 於2020年12月31日 | <u>244,775</u> | <u>9,042</u> | <u>253,817</u> |
| 截至2021年12月31日止年度 | | | |
| 於2021年1月1日 | 244,775 | 9,042 | 253,817 |
| 添置 | 5,512 | 5,544 | 11,056 |
| 折舊費用 | (7,018) | (7,023) | (14,041) |
| 出售 | (7,299) | (2,931) | (10,230) |
| | <u>235,970</u> | <u>4,632</u> | <u>240,602</u> |
| 於2021年12月31日 | <u>235,970</u> | <u>4,632</u> | <u>240,602</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 | 總計 人民幣千元 |
|---------------------|----------------------|------------------------------|----------------|
| 截至12月31日止年度 | | | |
| 於2020年1月1日 | 4,288 | 318,372 | 322,660 |
| 於損益確認之公平值變動(附註7) | – | (64,107) | (64,107) |
| 外幣換算差額 | (268) | – | (268) |
| | <u>4,020</u> | <u>254,265</u> | <u>258,285</u> |
| 於2020年12月31日 | | | |
| 截至12月31日止年度 | | | |
| 於2021年1月1日 | 4,020 | 254,265 | 258,285 |
| 於損益確認之公平值變動(附註7) | – | (157,134) | (157,134) |
| 外幣換算差額 | (96) | – | (96) |
| | <u>3,924</u> | <u>97,131</u> | <u>101,055</u> |
| 於2021年12月31日 | | | |

附註：

- (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%。此投資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、其他應收款項及預付款項

| | | 於2021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 | 2,885 | – | 2,885 |
| | 應收關聯方款項 (附註5(a)) | 194,240 | 209,192 | 403,432 |
| | 應收款項 | 194,240 | 209,192 | 403,432 |
| | 經營租賃應收款項 | 27,165 | 85,623 | 112,788 |
| | 融資租賃應收款項 | 26,358 | 150,462 | 176,820 |
| | 應收利息 | 260 | – | 260 |
| | 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 | 58 | – | 58 |
| | 租賃按金 | 5,160 | 20,970 | 26,130 |
| | 可收回之增值稅 | 21,194 | – | 21,194 |
| | 其他應收款項 | 21,972 | – | 21,972 |
| | | 299,292 | 466,247 | 765,539 |
| | 減：減值虧損撥備計提 | (69,160) | – | (69,160) |
| | 按攤銷成本計量之金融資產 預付款項 | 230,132 | 466,247 | 696,379 |
| | (e) | – | 64,019 | 64,019 |
| | 貿易及其他應收款項總額 | 230,132 | 530,266 | 760,398 |
| | | 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 | 1,716 | – | 1,716 |
| | 應收關聯方款項 (附註5(a)) | 20,000 | 418,092 | 438,092 |
| | 應收款項 | 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 |
| | | 140,901 | 627,065 | 767,966 |
| | 減：減值虧損撥備計提 | (39,777) | – | (39,777) |
| | 按攤銷成本計量之金融資產 預付款項 | 101,124 | 627,065 | 728,189 |
| | (d),(e) | 144,163 | 85,587 | 229,750 |
| | 貿易及其他應收款項總額 | 245,287 | 712,652 | 957,939 |

附註：

(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 | |
|-------|--------------|--------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 零至30天 | 2,885 | 1,716 |

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2021年12月31日，根據管理層評估，概無作出減值虧損撥備（2020年：零）。

所有貿易應收款項以人民幣計值，其公平值與其於2021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 | |
|---------|----------------|----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 即期 | 71,059 | 66,164 |
| 零至30天 | 3,004 | 4,637 |
| 31至90天 | 5,010 | 8,083 |
| 91至365天 | 18,970 | 26,394 |
| 超過365天 | 14,745 | 5,563 |
| | 112,788 | 110,841 |

本集團根據國際財務報告準則第9號的規定採用簡化方法計提預期信用損失。截至2021年12月31日，對經營租賃應收款項總額計提撥備人民幣67,066,000元（2020年：人民幣37,790,000元）。

(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 | |
|------------|----------|----------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 融資租賃應收款項 | 188,331 | 173,994 |
| 不獲保證剩餘價值 | 22,432 | 22,432 |
| 融資租賃投資總額 | 210,763 | 196,426 |
| 減：未賺取融資收入 | (33,943) | (40,777) |
| 融資租賃投資淨額 | 176,820 | 155,649 |
| 減：累計減值撥備 | (1,343) | (1,236) |
| 融資租賃應收款項淨額 | 175,477 | 154,413 |

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 | |
|----------|---------|---------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 融資租賃投資總額 | | |
| 1年內 | 29,574 | 29,846 |
| 1至2年之間 | 30,144 | 25,561 |
| 2至3年之間 | 30,304 | 25,969 |
| 3至4年之間 | 30,719 | 25,969 |
| 4至5年之間 | 27,366 | 26,210 |
| 超過5年 | 62,656 | 62,871 |
| | 210,763 | 196,426 |

- (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」）、珠海市祥祺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（「珠海祥耀」）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珠海祥耀全部股權，代價為人民幣38,000,000元；及(ii)買方已同意對珠海祥耀注資人民幣40,000,000元。收購於2021年完成。
- (e) 於2021年及2020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. 待出售物業

| | 於12月31日 | |
|--------------|-----------------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 待出售物業之賬面值 | <u>384,622</u> | <u>—</u> |
| 減：減值撥備 (附註7) | <u>(34,622)</u> | <u>—</u> |
| | <u>350,000</u> | <u>—</u> |

2019年11月21日，本集團簽訂注資及收購協議，收購珠海祥耀全部股權。2021年，隨著本集團完成對珠海祥耀的收購，確認持有待出售物業為人民幣384,622,000元（附註17(d））。

截至2021年12月31日止年度，待出售物業應減值虧損為人民幣34,622,000。

於2021年12月31日，若干長期銀行借款以待出售物業人民幣350,000,000元作抵押（附註21）。

19. 貿易及其他應付款項

| | 附註 | 於12月31日 | |
|-------------|-----|----------------|----------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 租賃按金 | | 94,533 | 84,076 |
| 其他應付稅項 | | 44,761 | 43,962 |
| 應計工資及薪金 | | 9,614 | 15,453 |
| 貿易應付款項 | (i) | 5,440 | 1,346 |
| 法律申索應計費用 | | 656 | 6,311 |
| 應付一名關連方款項 | | 242 | 211 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 52,656 | 35,399 |
| | | 207,902 | 186,768 |

附註：

- (i) 根據發票日期，本集團的貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|-------|--------------|--------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 零至30天 | 5,440 | 1,346 |

- (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2021年12月31日的賬面值相若。

20. 合約負債

| | 附註 | 於12月31日 | |
|--------|------|---------------|---------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已收客戶墊款 | (i) | 32,109 | 57,029 |
| 遞延收入 | (ii) | 759 | 3,846 |
| | | 32,868 | 60,875 |

附註：

- (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。

21. 借款

| | 附註 | 於12月31日 | |
|----------------|----------|----------------|---------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非即期 | | | |
| 已抵押長期銀行借款 | (i) (ii) | 540,939 | 266,550 |
| 即期 | | | |
| 已抵押長期銀行借款的即期部分 | (i) | 20,518 | 26,667 |
| 已抵押短期借款 | (iii) | 95,394 | 78,836 |
| | | 115,912 | 105,503 |
| | | 656,851 | 372,053 |

附註：

- (i) 本集團的長期銀行借款以若干樓宇作抵押(附註14(ii))。截至2021年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.47%(2020年：6.54%)。
- (ii) 珠海祥耀現有抵押的長期銀行貸款人民幣254,060,000元，將由本集團清償，並以公平值人民幣350,000,000元的待出售物業作抵押(附註18)。截至2021年12月31日止年度，加權平均實際利率為5.72%。
- (iii) 於2021年及2020年12月31日，該已抵押短期借款以人民幣計價，以若干樓宇作抵押，並於一年內償還。截至2021年12月31日止年度，每年加權平均實際利率為6.55%(2020年：6.5%)。
- (iv) 於2021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 | |
|--------|----------------|---------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 115,912 | 105,503 |
| 1至2年之間 | 274,578 | 26,667 |
| 2至5年之間 | 216,361 | 40,000 |
| 超過5年 | 50,000 | 199,883 |
| | 656,851 | 372,053 |

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

22. 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 | |
|-------------------|-----|----------------|----------------|
| | | 2021年 | 2020年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收購物業、廠房及設備 | | 6,836 | 24,535 |
| 收購土地 | (i) | 189,650 | 189,650 |
| 收購一家子公司 (附註17(d)) | | — | 279,820 |
| | | 196,486 | 494,005 |

附註：

- (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2021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：

| 樓宇： | 於12月31日 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 1年內 | 216,569 | 240,085 |
| 1至2年之間 | 198,464 | 220,507 |
| 2至3年之間 | 174,400 | 184,331 |
| 3至4年之間 | 151,373 | 165,823 |
| 4至5年之間 | 134,202 | 149,572 |
| 超過5年 | 250,302 | 432,450 |
| | 1,125,310 | 1,392,768 |

II. 管理層討論及分析

2019冠狀病毒病大流行自2019年末起肆虐全球，令全球經濟陷入嚴重困境，疫情對諸多行業經營產生深遠影響，在經歷了2021年上半年強勁反彈後，下半年中國經濟活動迅速降溫。經濟放緩的部份原因是由於對金融和房地產行業的顯著財政和監管限制，而新的冠狀病毒病變種Omicron的反覆爆發使大部分經濟活動的正常化變得複雜，這導致投資急劇放緩和私人消費復甦乏力。

根據中國國家統計局（「國家統計局」）指出，中國於2021年全年國內生產總值（「國內生產總值」）為人民幣114.4萬億元，比去年增長8.1%。2021年的全國居民消費價格指數(CPI)與去年相比錄得0.9%增幅。

集團業務回顧

本集團經營業績分為兩個可報告經營分部，即(a)百貨店業務；(b)房地產業務；及(c)其他。截至2021年12月31日止年度，本集團錄得人民幣230.1百萬元（2020年：人民幣481.1百萬元）的收入。本公司擁有人應佔虧損為人民幣438.0百萬元（2020年：虧損人民幣75.1百萬元）。本集團業績惡化主要由於以下因素：(a)由於2020年12月30日終止兩份房地產發展顧問協議，導致提供物業發展顧問服務的業務分部於2021年12月31日止年度沒有產生任何收入；(b)因持有富元國際集團有限公司（股份代號：00542）1,320,000,000股普通股而產生的按公平值計量且其變動計入損益之上市股本證券公平值虧損人民幣157.1百萬元；及(c)本集團投資物業的公平值虧損及待出售物業減值虧損。

百貨店業務

多年來，本集團一直將其百貨店場所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。本集團繼續升級及改造傳統百貨店業務，並打造一體化的零售業務模式，為了改善客戶的購物體驗來帶動本集團業務增長。

作為百貨轉型的一部分，本集團為客戶打造多元化的消費體驗，為他們提供一站式購物、餐飲、娛樂、休閒、兒童活動和社區服務等多種選擇，滿足他們對多樣化產品與服務的喜好。集團已從基本入手，提升服務質量，亦繼續找尋機會，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，集團亦探索不同的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及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，持續吸引及保留新顧客。

截至2021年12月31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

本集團於2019年11月訂立的股權收購完成對珠海市金灣區地塊收購，此地塊已發展成由兩棟樓宇組成的綜合大樓，其於2021年內已取得竣工證書，可適時出售。

業務前景

中國保持其2019冠狀病毒病戰略，通過廣泛和持久的限制措施持續採取有針對性的遏制措施，以應對最近的病毒突變，導致一般經濟活動將出現持續中斷。因此，預計經濟環境仍繼續充滿挑戰，在勞動力市場趨於穩定和消費者信心增強後，消費將逐步恢復。

嚴峻和長期不景氣的高槓桿房地產行業帶來了另一個風險，可能對整個經濟產生重大影響。由於中國當局專注於控制房地產領域的金融風險，預計房地產投資將保持低迷。因此，本集團已放緩房地產項目，並繼續專注於持續發展零售業務。

展望未來，本集團將整合資源、加強管理、並採取審慎的業務策略以減輕經濟下行的壓力。本集團將繼續專注零售業務，全面實現產品多元化及服務數碼化，提升顧客的消費體驗。

III. 財務回顧

本集團截至2021年12月31日止年度的經營業績以兩個可報告分部呈列，即：(i)百貨店業務；(ii)房地產業務；及(iii)其他。

(a) 本集團

董事認為2019新冠病毒病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2021年12月31日止年度，本集團的收入為人民幣230.1百萬元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣481.1百萬元減少52.2%。截至2021年12月31日止年度，百貨店業務貢獻的收入為人民幣230.1百萬元，而房地產業務於年度並無收入貢獻。截至2020年12月31日止年度，百貨店業務的收入貢獻為人民幣254.2百萬元，或佔本集團總收入52.8%，而房地產業務的收入貢獻為人民幣226.9百萬元，或佔本集團總收入的47.2%。

截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損分別為人民幣430.8百萬元和人民幣75.1百萬元。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2021年12月31日止年度本集團百貨店業務的分部資料，連同2020年比較數字：

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|------------------|-----------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | 230,118 | 254,200 |
| 其他經營收入 | 32,492 | 43,534 |
| 其他收益淨額 | 20,354 | 49,370 |
| 投資物業公平值調整 | (215,859) | (149,140) |
| 存貨採購及變動 | (10,365) | (15,097) |
| 僱員福利開支 | (50,576) | (62,185) |
| 折舊及攤銷開支 | (12,962) | (15,313) |
| 金融資產的減值虧損淨額 | (29,383) | (39,026) |
| 其他經營開支淨額 | (95,343) | (96,240) |
| 經營虧損 | (131,524) | (29,897) |
| 融資收入 | 9,999 | 11,639 |
| 融資成本 | (71,418) | (76,413) |
| 融資成本淨額 | (61,419) | (64,774) |
| 分佔一間聯營公司的虧損 | - | (213) |
| 除所得稅前虧損 | (192,943) | (94,884) |
| 所得稅抵免 | 25,063 | 14,149 |
| 年度虧損 | (167,880) | (80,735) |

收入

截至2021年及2020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 | |
|---------------------------|----------------|----------------|-------------------|--------------|
| | 2021年 | 2020年 | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | % |
| 租金收入 | 208,912 | 213,618 | 90.8 | 84.0 |
| 直接銷售 | 10,971 | 15,847 | 4.8 | 6.2 |
| 專營銷售佣金 | 295 | 381 | 0.1 | 0.1 |
| 長期預付禮品卡及未兌換 的獎勵積分的轉回收入 | 9,940 | 24,354 | 4.3 | 9.7 |
| 總計 | 230,118 | 254,200 | 100.0 | 100.0 |

由於持續爆發2019冠狀病毒病疫情，本集團百貨業務的整體收入由2020年的人民幣254.2百萬元下跌9.5%至2021年的人民幣230.1百萬元。主要收入來源亦隨之而有所轉變，其中(i)租金收入由2020年的人民幣213.6百萬元下跌2.2%至2021年的人民幣208.9百萬元；(ii)直接銷售由2020年的人民幣15.8百萬元減少30.4%至2021年的人民幣11.0百萬元；及(iii)撥回長期未贖回預付卡及會員卡獎勵積分的收入由2020年的人民幣24.4百萬元減少59.4%至2021年的人民幣9.9百萬元。其減少主要由於2020年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2020年的人民幣43.5百萬元減少25.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣32.5百萬元，乃由於促銷、行政及管理收入減少。

其他收益淨額

截至2021年12月31日止年度，其他收益淨額為人民幣20.4百萬元，而2020年其他收益淨額為人民幣49.4百萬元，主要包括補償收入人民幣15.5百萬元。

投資物業公平值調整

投資物業公平值虧損由2020年的人民幣149.1百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的人民幣215.9百萬元，主要由於持續爆發2019冠狀病毒病疫情。

存貨採購及變動

截至2021年12月31日止年度，存貨採購及變動金額為人民幣10.4百萬元，較2020年的人民幣15.1百萬元減少31.1%，與直接銷售之減少一致。存貨採購及變動佔本集團截至2021年12月31日止年度直接銷售的94.5%，而2020年則佔95.6%。

僱員福利開支

僱員福利開支由2020年的人民幣62.2百萬元減少18.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣50.6百萬元，主要由於精簡人手所致。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由2020年的人民幣15.3百萬元減少15.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣13.0百萬元，主要由於深圳總部之搬遷。

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2020年的人民幣96.2百萬元保持穩定至截至2021年12月31日止年度的人民幣95.3百萬元。

經營虧損

基於上述原因，截至2021年12月31日止年度百貨店業務分部的經營虧損為人民幣131.5百萬元，而2020年的經營虧損為人民幣29.9百萬元。

融資收入

融資收入由2020年的人民幣11.6百萬元減少13.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣10.0百萬元，主要由於融資租賃利息收入及銀行存款減少所致。

融資成本

截至2021年12月31日止年度的融資成本減少6.5%至人民幣71.4百萬元，而2020年則為人民幣76.4百萬元，主要由於作為承租人經營租賃利息之減少。

所得稅抵免

截至2021年及2020年12月31日止年度的所得稅抵免分別為人民幣25.1百萬元和人民幣14.1百萬元。

年度虧損

基於上文所述，截至2021年12月31日止年度百貨店業務分部應佔虧損為人民幣167.9百萬元，而2020年虧損則為人民幣80.7百萬元。

(c) 房地產業務分部

截至2021年12月31日止年度，本集團的房地產業務分部資料，連同2020年比較數字呈列如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|------------------|---------------|
| | 2021年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | - | 226,877 |
| 其他虧損淨額 | (191,886) | (64,074) |
| 僱員福利開支 | (33,289) | (64,910) |
| 其他經營開支淨額 | (11,624) | (2,300) |
| 經營(虧損)/溢利 | (236,799) | 95,593 |
| 融資收入 | 1 | - |
| 融資成本 | (15,050) | (5,618) |
| 融資成本淨額 | (15,049) | (5,618) |
| 除所得稅前(虧損)/溢利 | (251,848) | 89,975 |
| 所得稅抵免/(開支) | 8,655 | (46,244) |
| 年度(虧損)/溢利 | (243,193) | 43,731 |

收入

由於自2020年12月30日終止兩份房地產發展顧問協議，因此於截至2021年12月31日止年度並沒有產生物業發展顧問服務收入。

其他虧損淨額

截至2021年及2020年12月31日止年度的其他虧損淨額分別為人民幣191.9百萬元和人民幣64.1百萬元。於2021年，虧損主要為持有富元國際集團有限公司1,320,000,000股普通股而產生的按公平值計量且其變動計入損益列賬之金融資產公平值虧損人民幣157.1百萬元和待出售物業減值撥備人民幣34.6百萬元。

僱員福利開支

僱員福利開支由2020年的人民幣64.9百萬元大幅減少48.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣33.3百萬元，主要由於終止兩份房地產發展顧問協議導致2021年減少員工人數。

融資成本淨額

融資成本從2020年為人民幣5.6百萬元增至截至2021年12月31日止年度銀行借款利息人民幣15.1百萬元，主要由於完成收購珠海祥耀而合併其銀行貸款。

所得稅抵免／(開支)

截至2021年12月31日止年度，所得稅抵免金額為人民幣8.7百萬元，而2020年則為所得稅開支人民幣46.2百萬元。

年度虧損／(溢利)

基於上述原因，截至2021年12月31日止年度的房地產業務分部應佔虧損為人民幣243.2百萬元，而2020年房地產業務分部應佔溢利為人民幣43.7百萬元。

(d) 其他分部

其他主要包括董事酬金、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12月31日止年度，該等成本及開支為人民幣30.6百萬元，較2020年的人民幣38.1百萬元減少19.7%。

IV. 股息

董事會決議不建議就截至2021年12月31日止年度派付任何末期股息(2020年：無)。

V. 流動資金及財務資源

於2021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91.1百萬元，較於2020年12月31日的人民幣139.2百萬元減少34.6%。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2021年12月31日，本集團的長期及短期借款分別為人民幣561.5百萬元及人民幣95.4百萬元（2020年：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），主要指由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2021年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣142.5百萬元（2020年：人民幣9.8百萬元）。於2021年12月31日，本集團的資產淨值減少20.8%至人民幣1,677.9百萬元（2020年：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計值。截至2021年12月31日止年度，本集團錄得匯兌虧損淨額人民幣2.6百萬元。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。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2021年12月31日，本集團的僱員總人數為327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2021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0.7百萬元（2020年：人民幣6.3百萬元）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

除完成收購珠海祥耀外，於回顧年度內概無重大附屬公司及聯營公司的收購及出售。

VI. 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021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。

VII. 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2021年12月31日止年度一直遵守香港聯合交易所（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14第2部分所載之企業管治守則中之原則及適用守則條文，惟對以下守則條文第C.2.1條暫存偏離。

守則條文第C.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。於2021年9月26日，本公司行政總裁楊題維先生由聯席主席調任為副主席，負責本集團的整體業務管理及營運，黃雪蓉女士委任為董事會主席女士，並負責管理及領導董事會。經上述變更，本公司完全遵守下守則條文第C.2.1。

本集團內部審計部（「內部審計部」）已於一年內兩次向本公司審核委員會（「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。內部監控措施的改良亦將繼續由本集團的內部審計部及行政總裁負責監察。內部審計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。

VIII. 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2021年12月31日止年度一直遵守標準守則。

IX. 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2021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三次定期會議，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2021年6月30日止六個月的中期業績及截至2020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2021年12月31日止年度之全年業績。

X. 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2021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。

XI. 暫停辦理股份過戶登記手續

即將舉行的股東周年大會「股東周年大會」將於2022年5月30日舉行。本公司將於2022年5月25日(星期三)至2022年5月30日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶事宜。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之資格。所有股份過戶文件連同有關股票須於2022年5月24日(星期二)下午4時30分前送交股份過戶登記分處Link Market Services (Hong Kong) Pty Limited，地址為香港中環皇后大道中28號中滙大廈16樓1601室，以便辦理登記手續。

XII. 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2021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。

承董事會命
歲寶百貨控股(中國)有限公司
副主席、行政總裁及執行董事
楊題維

香港，2022年3月29日

於本公告日期，董事會由五名董事組成，包括非執行董事黃雪蓉女士(主席女士)；執行董事楊題維先生(副主席及行政總裁)；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。