

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2024年12月31日止年度

全年業績

本集團截至2024年年度的經審核綜合業績概要載列如下：

- 2024年年度的收入為人民幣200.3百萬元，較2023年年度的人民幣190.7百萬元輕微地增加5.0%；
- 2024年年度的經營虧損為人民幣32.1百萬元，較2023年年度的人民幣356.3百萬元，代表了一個顯著的改善；
- 2024年年度的本公司擁有人應佔虧損為人民幣33.8百萬元，而2023年年度則為人民幣341.0百萬元；
- 2024年年度的每股基本虧損為人民幣0.01元，而2023年年度則為人民幣0.14元；及
- 截至2024年12月31日每股淨資產值為人民幣0.30元，而截至2023年12月31日為人民幣0.31元。

由於本集團本年度仍錄得經營虧損，董事會決定不建議就2024年年度派付任何本公司的末期股息(2023年：無)。

## 截至2024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2024年12月31日止年度(「2024年年度」)的經審核綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度(「2023年年度」)的比較數字。

### 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
收入	5	200,295	190,666
其他經營收入	6	27,686	29,886
其他溢利／(虧損)淨額	7	17,526	(27,157)
投資物業的公平值虧損	14	(139,483)	(156,004)
存貨採購及變動	8	(11,571)	(6,667)
僱員福利開支	8,9	(36,874)	(34,127)
折舊及攤銷開支	8	(2,355)	(3,632)
金融資產的減值虧損淨額	8	(1,554)	(204,492)
預付款項的減值虧損淨額	8	—	(62,950)
其他經營開支淨額	8	(85,813)	(81,861)
<b>經營虧損</b>		<b>(32,143)</b>	<b>(356,338)</b>
融資收入	10	6,779	18,476
融資成本	10	(75,894)	(68,642)
融資成本淨額	10	(69,115)	(50,166)
除所得稅前虧損		(101,258)	(406,504)
所得稅抵免	11	67,494	56,095
<b>年度虧損</b>		<b>(33,764)</b>	<b>(350,409)</b>
應佔虧損：			
本公司擁有人		(33,764)	(340,982)
非控股權益		—	(9,427)
		<b>(33,764)</b>	<b>(350,409)</b>
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	(0.01)	(0.14)

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
年度虧損	<u>(33,764)</u>	<u>(350,409)</u>
其他全面(虧損)/收益		
可能重新分類至損益的項目		
外幣換算差額	(1,322)	(2,185)
轉讓時投資物業公平值的變動(扣除稅項)	<u>—</u>	<u>20,654</u>
年度其他全面(虧損)/收益	<u>(1,322)</u>	<u>18,469</u>
年度全面虧損總額	<u>(35,086)</u>	<u>(331,940)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(35,086)	(322,513)
非控股權益	<u>—</u>	<u>(9,427)</u>
年度全面虧損總額	<u>(35,086)</u>	<u>(331,940)</u>

## 綜合資產負債表

		於12月31日		
		2024年	2023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	1,660,410	1,798,132
	物業、廠房及設備	15	20,713	26,124
	無形資產		216	322
	遞延所得稅資產		1,635	2,236
	其他應收款項及預付款項	17	115,446	120,397
			<u>1,798,420</u>	<u>1,947,211</u>
<b>流動資產</b>				
	存貨		2,749	3,032
	按公平值計入損益列賬之金融資產	16	–	4,350
	貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	17	58,929	65,062
	待出售物業	18	253,000	254,000
	遞延所得稅資產		987	1,594
	受限制銀行存款		12,340	17,045
	現金及現金等價物		43,091	50,127
			<u>371,096</u>	<u>395,210</u>
<b>總資產</b>			<u>2,169,516</u>	<u>2,342,421</u>

		於12月31日	
		2024年	2023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	750,992	750,992
	其他儲備	456,919	458,241
	累計虧損	(671,058)	(637,294)
	<b>總權益</b>	<b>750,761</b>	<b>785,847</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
	租賃負債	496,608	590,432
	遞延所得稅負債	88,176	80,394
	借款	21 226,667	63,333
		<b>811,451</b>	<b>734,159</b>
<b>流動負債</b>			
	租賃負債	65,331	53,681
	貿易及其他應付款項	19 148,822	126,777
	合約負債	20 19,412	28,136
	借款	21 331,387	493,140
	應付所得稅	42,352	120,681
		<b>607,304</b>	<b>822,415</b>
	<b>負債總額</b>	<b>1,418,755</b>	<b>1,556,574</b>
	<b>總權益及負債</b>	<b>2,169,516</b>	<b>2,342,421</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。

### 2. 編製基準

截至2024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。

#### 持續經營基礎

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣34百萬元及現金流出人民幣約7百萬元。於2024年12月31日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣約236百萬元。本集團擁有現金及現金等價物約人民幣43百萬元及在中國的銀行借款總額為人民幣558百萬元，其中流動銀行借款為人民幣331百萬元。

於2023年11月，本集團一家附屬公司(「附屬公司」)未能償還一筆人民幣254百萬元的抵押銀行貸款(「銀行貸款」)。該筆銀行貸款由附屬公司所持有的待出售物業(「抵押物業」)作為抵押，並由若干第三方提供擔保，其為抵押物業的前擁有人。截至2024年12月31日，銀行貸款本金為人民幣254百萬元及應計利息及罰款為人民幣26百萬元。本集團計劃出售抵押物業以償還銀行貸款，但由於房地產市場狀況，尚未確定買家。於2024年4月8日，銀行向中國法院提出訴訟，及珠海市中級法院於2024年12月16日已作出如下的最終判決：

- (i) 附屬公司為一家在中國成立的有限公司，需向銀行支付應付款項以及利息和罰款；
- (ii) 銀行有權就處置或拍賣抵押物業所得的款項優先取回賠償。
- (iii) 銀行亦可能要求銀行貸款的第三方擔保人承擔連帶共同清償最終判決項下的應付款項。

上述情況表明存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

有鑑於此，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團的未來流動資金及經營表現及其可動用授信來源，以評估本集團是否有足夠財務資源履行其目標去持續經營的財務責任。已採取以下緩解流動性壓力和改善財務狀況的計劃和措施，包括但不限於以下描述：

- (i) 鑒於本集團未對銀行貸款提供擔保，根據本公司一名中國法律顧問提供的法律意見，董事們認為此次未能償還不會對本集團整體的業務運營產生重大不利影響。董事會亦認為附屬公司可處置該抵押物業籌集足夠的資金以償還銀行貸款；
- (ii) 本集團將繼續實施改善百貨業務經營業績的計劃和措施以產生現金流入；及
- (iii) 本集團認為現有人民幣49百萬元的可用授信額度加上本集團可用作抵押的資產所獲得的新銀行授信將在需要時為本集團的營運提供充足的資金。當需要時，本集團亦會考慮進一步出售其他資產以產生更多營運現金流入。

董事已審閱本集團現金流量預測，涵蓋自2024年12月31日起不少於12個月的期間。董事認為，鑑於上述情況及考慮到由本集團營運所得的預期現金流，以及上述計劃和措施，本集團將有足夠的財務資源來滿足其自2024年12月31日即時起的未來12個月的營運資金所需。因此，董事認為這是妥當地以持續經營為基礎編製合併財務報表。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於本集團通過以下方式產生充足現金流的能力：

- (i) 成功出售抵押物業，並收回銷售所得款項以償還銀行貸款；
- (ii) 成功實施提升百貨業務經營業績的計劃和措施，產生經營性現金流入；
- (iii) 當需要時，成功獲得新的銀行授信和／或通過出售本集團的資產產生現金流入；

若本集團無法實現上述計劃及措施，而導致本集團無法持續經營，則需進行調整，將本集團資產的帳面價值減值至其可收回金額，以確認可能進一步產生利率較高的金融負債，並將非流動資產和非流動負債分別重分類為流動資產和流動負債。這些調整並未反映在本合併財務報表中。

### 3. 會計政策變動

#### (a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團於2024年1月1日開始的年度報告期間首次應用下列新準則及現有準則的修訂：

國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號的修訂	附帶契諾之非流動負債
國際會計準則第7號及 國際財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排
國際財務報告準則第16號的修訂	售後租回之租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報告表之呈報—借款人對包含可隨時 要求償還條款之定期貸款之分類

上述修改對前期已確認的金額沒有任何影響，預計不會對當期或未來期間產生重大影響。

(b) 尚未採納的新訂及經修訂準則

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。

		於下列日期或之後 開始之年度期間生效
國際會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性	2025年1月1日
國際財務報告準則第9號 及國際財務報告準則第7號 的修訂	金融工具之分類與衡量的修訂— 修訂	2026年1月1日
國際財務報告準則之年度改善	第11冊	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號	財務報表之表達與揭露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號	非公眾受託責任子公司之披露	2027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	投資者與關聯企業或合資 之資產出售或投入	待確定

上述新訂準則及對現有準則的修訂於2025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。本集團已開始評估該等新訂或修訂準則及修訂的影響，其中部分準則及修訂與本集團的營運相關。根據董事的初步評估，預計該等措施生效後不會對本集團的財務表現和狀況產生重大影響。

#### 4. 分部資料

主要經營決策者是作出戰略決策的董事會，及審查本集團的內部報告以評估業績和分配資源。管理層已根據這些報告確定經營分部。

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；
- 其他—房地產業務及未分配項目，主要包括總部辦事處開支。

董事會根據淨溢利的計量評估經營分部的表現。於本集團層面，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2024年12月31日止年度		
	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	200,295	–	200,295
客戶合同收入			
在某一時點確認	12,790	–	12,790
其他來源收入			
租金收入	187,505	–	187,505
其他經營收入	27,150	536	27,686
其他收益／(虧損)淨額	25,400	(7,874)	17,526
投資物業的公平值虧損	(139,483)	–	(139,483)
存貨採購及變動	(11,571)	–	(11,571)
僱員福利開支	(31,800)	(5,074)	(36,874)
折舊及攤銷開支	(1,988)	(367)	(2,355)
金融資產的減值虧損淨額	(550)	(1,004)	(1,554)
其他經營開支淨額	(84,872)	(941)	(85,813)
經營虧損	(17,419)	(14,724)	(32,143)
融資收入	6,219	560	6,779
融資成本	(54,488)	(21,406)	(75,894)
融資成本淨額	(48,269)	(20,846)	(69,115)
除所得稅前虧損	(65,688)	(35,570)	(101,258)
所得稅(開支)／抵免	(58)	67,552	67,494
年度(虧損)／溢利	(65,746)	31,982	(33,764)

截至2023年12月31日止年度

	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	190,666	-	190,666
客戶合同收入			
在某一時點確認	7,727	-	7,727
其他來源收入			
租金收入	182,939	-	182,939
其他經營收入	29,886	-	29,886
其他收益／(虧損)淨額	57,486	(84,643)	(27,157)
投資物業的公平值虧損	(156,004)	-	(156,004)
存貨採購及變動	(6,667)	-	(6,667)
僱員福利開支	(27,715)	(6,412)	(34,127)
折舊及攤銷開支	(3,198)	(434)	(3,632)
金融資產的減值虧損淨額	(3,328)	(201,164)	(204,492)
預付款項的減值虧損淨額	-	(62,950)	(62,950)
其他經營開支淨額	(78,002)	(3,859)	(81,861)
<b>經營溢利／(虧損)</b>	<b>3,124</b>	<b>(359,462)</b>	<b>(356,338)</b>
融資收入	9,279	9,197	18,476
融資成本	(53,062)	(15,580)	(68,642)
融資成本淨額	(43,783)	(6,383)	(50,166)
除所得稅前虧損	(40,659)	(365,845)	(406,504)
所得稅抵免	7,922	48,173	56,095
<b>年度虧損</b>	<b>(32,737)</b>	<b>(317,672)</b>	<b>(350,409)</b>

## 5. 收入

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	187,505	182,939
直接銷售	12,328	7,396
專營銷售佣金	462	331
	<b>200,295</b>	<b>190,666</b>

截至2024年及2023年12月31日止年度，一位客戶貢獻收入佔本集團的總收入10%以上。

## 6. 其他經營收入

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
促銷、行政及管理收入	26,985	22,681
專營銷售的信用卡手續費	16	516
政府補貼	685	6,689
	<b>27,686</b>	<b>29,886</b>

## 7. 其他收益／(虧損)淨額

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
變更租賃之收益	(a)	37,829	30,593
沖銷長期賬齡的預付賬款和貿易及其他應付款之(虧損)／收益	(b)	(5,354)	25,186
出售附屬公司的淨收益	(c)	-	7,245
因終止租賃協議而沒收之按金		437	2,588
待出售物業的減值撥備(附註18)		(1,000)	(96,000)
出售物業、廠房及設備之虧損		(2,609)	(121)
法律索賠計提		(5,546)	-
按公平值計入損益列賬之公平值變動(附註16)		(4,350)	-
其他		(1,881)	3,352
		<b>17,526</b>	<b>(27,157)</b>

附註：

- (a) 2024年確認淨收益人民幣37,829,000元，主要是由於本集團與兩間店鋪出租方簽訂了減租補充租賃協議。此收益係作為承租人終止確認相關租賃負債而產生。2023年確認淨收益人民幣30,593,000，主要是本集團與興寧店出租人簽訂補充租賃協議減少租金所致。此收益源自於作為承租人終止確認租賃負債。
- (b) 該等預付賬款和貿易及其他應付款的長賬齡已超出法定追溯期，且預計未來不會使用或支付。
- (c) 於2023年10月，兩家附屬公司已被處置，因而確認淨收益為人民幣7,245,000元。

## 8. 按性質分類的開支

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
存貨採購及變動		11,571	6,667
僱員福利開支	9	36,874	34,127
折舊及攤銷開支		2,355	3,632
金融資產的減值虧損淨額		1,554	204,492
預付款項的減值虧損淨額		–	62,950
公用事業		58,021	59,724
公幹開支		450	548
其他稅項開支		9,099	5,655
辦公室開支		1,776	1,804
廣告成本		443	688
清潔開支		2,507	2,630
核數師薪酬			
– 核數服務		1,380	2,350
– 其他服務		600	800
銀行收費		136	161
運輸開支		20	34
匯兌收益		(1,487)	(5,142)
其他開支		12,868	12,609
總開支		<u>138,167</u>	<u>393,729</u>

## 9. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	31,348	29,335
社保成本	3,444	3,341
遣散費	2,082	1,451
僱員福利開支總額	<u>36,874</u>	<u>34,127</u>

## 10. 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
融資租賃利息收入	5,893	8,858
收關連方利息收入	–	8,473
銀行存款利息收入	886	1,145
	<u>6,779</u>	<u>18,476</u>
融資成本		
作為承租人之經營租賃利息開支	(33,652)	(33,228)
銀行貸款利息開支	(42,242)	(35,414)
	<u>(75,894)</u>	<u>(68,642)</u>
融資成本淨額	<u>(69,115)</u>	<u>(50,166)</u>

## 11. 所得稅抵免

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	(76,484)	(81,922)
遞延所得稅	8,990	25,827
	<b>(67,494)</b>	<b>(56,095)</b>

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	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前虧損		<b>(101,258)</b>	<b>(406,504)</b>
按稅率25% (2023年：25%) 計算的稅項		<b>(25,315)</b>	<b>(101,626)</b>
以下事項之稅務影響：			
—不可扣稅開支		<b>380</b>	73
—未確認暫時性差異	(d)	<b>250</b>	24,000
—使用及未確認之稅項虧損		<b>(42,809)</b>	<b>21,458</b>
所得稅抵免		<b>(67,494)</b>	<b>(56,095)</b>

附註：

- (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%。
- (d) 此差異主要由珠海祥耀房地產開發有限公司(「**珠海祥耀**」)所持有的待出售物業減值以致。
- (e) 本集團不屬於經合組織第二支柱示範規則的適用範圍。

## 12. 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(33,764)	(340,982)
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>2,495,000</u>	<u>2,495,000</u>
每股基本虧損(每股人民幣)	<u>(0.01)</u>	<u>(0.14)</u>

(b) 本集團於本年度已無發行潛在攤薄普通股，因此每股攤薄收益等於每股基本收益。

## 13. 股息

本公司於截止2024年及2023年12月31日止年度，並無派付或宣派股息。

董事會決定不建議本公司派付截至2024年12月31日止年度的任何末期股息。

## 14. 投資物業

	樓宇	使用權資產	總計
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2023年12月31日止年度</b>			
於2023年1月1日	1,047,600	637,647	1,685,247
其後開支撥充資本	4,981	743	5,724
從物業、廠房及設備轉入	199,200	–	199,200
從租賃應收款項轉入	–	30,274	30,274
轉至租賃應收款項	–	(16,777)	(16,777)
租賃展期時公平值之增加	–	50,468	50,468
公平值調整之虧損淨額	(97,151)	(58,853)	(156,004)
<b>於2023年12月31日</b>	<b>1,154,630</b>	<b>643,502</b>	<b>1,798,132</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
於2024年1月1日	1,154,630	643,502	1,798,132
其後開支撥充資本	179	1,582	1,761
公平值調整之虧損淨額	(49,089)	(90,394)	(139,483)
<b>於2024年12月31日</b>	<b>1,105,720</b>	<b>554,690</b>	<b>1,660,410</b>

附註：

(a) 本集團投資物業位於中國廣東省深圳、陸豐、海豐、陸河和興寧及湖南省長沙。

本集團投資物業之公平值屬於公平值層級第3層。

(b) 於2024年12月31日，若干長期銀行借款以部份樓宇作抵押(附註21)。

(c) 融資租賃轉租出的使用權資產由投資物業轉入應收融資租賃款。應收融資租賃款於融資租賃安排提前終止時轉為使用權資產。

## 15. 物業、廠房及設備

	其他物業、 廠房及設備	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2023年12月31日止年度</b>			
於2023年1月1日	197,516	2,268	199,784
添置	623	1,645	2,268
折舊費用	(1,997)	(1,460)	(3,457)
轉至投資物業	(171,661)	–	(171,661)
出售	(188)	(622)	(810)
於2023年12月31日	<u>24,293</u>	<u>1,831</u>	<u>26,124</u>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
於2024年1月1日	24,293	1,831	26,124
添置	38	501	539
折舊費用	(1,334)	(915)	(2,249)
出售	(3,701)	–	(3,701)
於2024年12月31日	<u>19,296</u>	<u>1,417</u>	<u>20,713</u>

## 16. 按公平值計入損益列賬之金融資產

	非上市 股本證券	總計
	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日	4,288	4,288
外幣換算差額	62	62
於2023年12月31日	<u>4,350</u>	<u>4,350</u>
於2024年1月1日	4,350	4,350
公平值變動計入損益	(4,350)	(4,350)
於2024年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>

- (a) 於2024年12月31日，按公平值計入損益列賬之金融資產進行評估，該投資可能無法收回，計提虧損準備人民幣4,350,000元。

## 17. 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

		於2024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	1,038	–	1,038
	應收關連方款項	115,635	220,529	336,164
	經營租賃應收款項	16,039	10,547	26,586
	融資租賃應收款項	14,479	85,125	99,604
	應收利息	182	–	182
	租賃按金	46	20,589	20,635
	可收回之增值稅	26,389	–	26,389
	其他應收款項	4,704	–	4,704
		178,512	336,790	515,302
	減：減值虧損撥備計提	(119,583)	(223,116)	(342,699)
	按攤銷成本計量之金融資產	58,929	113,674	172,603
	預付款項	–	1,772	1,772
	貿易及其他應收款項總額	<u>58,929</u>	<u>115,446</u>	<u>174,375</u>
		於2023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
	應收關連方款項	–	336,164	336,164
	經營租賃應收款項	25,212	5,079	30,291
	融資租賃應收款項	16,988	97,653	114,641
	應收利息	171	–	171
	租賃按金	45	21,089	21,134
	可收回之增值稅	22,353	–	22,353
	其他應收款項	6,671	–	6,671
		71,440	459,985	531,425
	減：減值虧損撥備計提	(6,378)	(339,666)	(346,044)
	按攤銷成本計量之金融資產	65,062	120,319	185,381
	預付款項	–	78	78
	貿易及其他應收款項總額	<u>65,062</u>	<u>120,397</u>	<u>185,459</u>

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
零至30天	<b>1,038</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2024年12月31日，根據管理層評估，概無作出減值虧損撥備(2023年：無)。

所有貿易應收款項以人民幣計值，其公平值與其於2024年及2023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。

根據到期日，本集團的經營租賃應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
即期	<b>23,000</b>	22,761
零至30天	<b>341</b>	1,348
31至90天	<b>692</b>	776
91至365天	<b>909</b>	2,495
超過365天	<b>1,644</b>	2,911
	<b>26,586</b>	30,291

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2024年12月31日，對經營租賃應收款項總額計提撥備人民幣4,927,000元(2023年：人民幣8,115,000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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項	<b>110,183</b>	132,855
不獲保證剩餘價值	<b>7,931</b>	7,931
融資租賃投資總額	<b>118,114</b>	140,786
減：未賺取融資收入	<b>(18,510)</b>	(26,145)
融資租賃投資淨額	<b>99,604</b>	114,641
減：累計減值撥備	<b>(1,608)</b>	(1,765)
融資租賃應收款項淨額	<b>97,996</b>	112,876

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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃投資總額		
1年內	<b>20,076</b>	22,578
1至2年之間	<b>19,694</b>	19,889
2至3年之間	<b>19,572</b>	19,929
3至4年之間	<b>15,712</b>	19,667
4至5年之間	<b>14,694</b>	15,932
超過5年	<b>28,366</b>	42,791
	<b>118,114</b>	140,786

(d) 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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
待出售物業之賬面值	384,622	384,622
減：累計減值撥備(附註7)	(131,622)	(130,622)
	<b>253,000</b>	<b>254,000</b>

截至2024年12月31日止年度，待出售物業確認累計減值虧損為人民幣131,622,000元(2023年：人民幣130,622,000元)。

於2024年12月31日，若干長期銀行借款以人民幣253,000,000元的待出售物業作抵押(2023年：人民幣254,000,000元)(附註21)。

## 19. 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
租賃按金		44,628	53,319
其他應付稅項		12,460	12,153
應計工資及薪金		3,060	2,446
貿易應付款項	(a)	937	397
應付一名關連方款項		4	9
應計借款銀行利息及罰款	(b)	26,394	5,003
應計法律索賠準備		5,546	–
預收客戶租金		11,984	–
其他應付款項及應計費用		43,809	53,450
		<b>148,822</b>	<b>126,777</b>

附註：

(a) 本集團的貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
零至30天	937	397

(b) 銀行利息及罰款因珠海祥耀未償還銀行借款而計提。銀行借款由待出售物業抵押及已逾期。

(c) 所有貿易及其他應付款項以人民幣或港元計值，其公平值與其於2024年及2023年12月31日的賬面值相若。

## 20. 合約負債

	附註	於12月31日	
		2024年	2023年
		人民幣千元	人民幣千元
已收客戶墊款	(a)	19,412	28,058
遞延收入	(b)	-	78
		<b>19,412</b>	<b>28,136</b>

附註：

- (a) 該金額主要為向客戶出售預付卡收取的預收金額與長期未兌換預付卡轉回的累計金額的淨額。
- (b) 該金額主要指未贖回獎勵積分之賬面值。

## 21. 借款

	附註	於12月31日	
		2024年	2023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	(a)	226,667	63,333
<b>即期</b>			
已抵押長期銀行借款的即期部分(附註18)	(a) (b)	280,607	456,968
已抵押短期借款	(c)	50,780	36,172
		<b>331,387</b>	<b>493,140</b>
		<b>558,054</b>	<b>556,473</b>

附註：

- (a) 於2024年12月31日，本集團以人民幣計價的已抵押長期借款為人民幣253,334,000百萬元(2023年：人民幣266,361,000元)，及以若干投資物業作抵押(附註14)及租金收入的若干應收帳款(附註21)。截至2024年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.37%(2023：6.04%)。

- (b) 珠海祥耀的長期銀行貸款為人民幣253,940,000元，以公平值人民幣253,000,000元(2023年：人民幣254,000,000元)的待出售物業作抵押(附註18)。銀行貸款已於2023年11月1日到期。法院已作出最終判決，裁定附屬公司及銀行貸款的第三方擔保人需償還銀行貸款的本金及相應利息和罰款。截至2024年12月31日，該銀行借款本金為人民幣253,334,000元，應計利息及罰款為人民幣26,394,000元。截至2024年12月31日止年度，加權平均實際利率為8.42%(2023年：5.95%)。
- (c) 於2024年及2023年12月31日，該已抵押短期借款以人民幣計價，以若干投資物業作抵押(附註14)，並於一年內償還。截至2024年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.98%(2023年：6.52%)。
- (d) 於2024年12月31日，本集團的銀行借款應按以下方式償還：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	331,387	493,140
1至2年之間	26,667	6,667
2至5年之間	80,000	20,000
超過5年	120,000	36,666
	<b>558,054</b>	<b>556,473</b>

- (e) 銀行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：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
收購物業、廠房及設備	2,254	2,943
	<b>2,254</b>	<b>2,943</b>

(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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
樓宇：		
1年內	159,925	162,944
1至2年之間	121,241	140,678
2至3年之間	78,369	101,443
3至4年之間	60,678	57,818
4至5年之間	46,670	43,332
超過5年	122,103	118,225
	<b>588,986</b>	<b>624,440</b>

## 管理層討論及分析

於2024年年度，中國經濟保持一個穩定成長，但隨著本地消費者偏好不斷變化、電商平台競爭加劇，以及營運成本上升和在顧客對價格敏感導致的利潤壓力持續存在，消費市場仍面臨重大挑戰。儘管存在這些不利因素，但本地消費市場透過減低成本、本地化採購和加強客戶參與的策略來適應不斷變化的市場動態，表現出了其韌性。

根據中國國家統計局(「**國家統計局**」)，2024年年度中國的國內生產總值為人民幣134.9萬億元，較2023年的按年增長了5%。2024年12月的中國全國居民消費價格指數(「**全國居民消費價格指數**」)較去年的按年同期上漲0.5%，而2023年12月則較去年的按年同期維持持平。2024年年度的中國社會消費品零售總額較去年的按年增長3.5%，2023年年度則增長7.2%。

本集團於2024年年度不斷探索消費市場，並專注目標以「小而美、小而精」的社區商業策略方向。本集團亦引進一種年輕生活風格的品牌業態以保持競爭力。透過社區、商戶、居民通力合作，本集團推動具針對性的商戶發展和以社區為中心的行銷舉措。與社區互利共贏已成為本集團成長的主要驅動力，並為持續業務發展提供了絕佳的機會。

## 業務回顧

於2024年年度，本集團錄得收入人民幣200.3百萬元(2023年年度：人民幣190.7百萬元)。2024年年度的本公司擁有人應佔虧損為人民幣33.8百萬元(2023年年度：人民幣341.0百萬元)。隨著夜間社交活動持續發酵，本集團除了持續經營一站式購物中心概念外，亦於非傳統時間經營，部分便利店、健身房、餐飲店及藥房24小時營業，實現24小時全時段社區商業生態圈，充分利民及挖掘夜間消費價值的方針，並繼續滿足中國中產階級人口對食品、商品及服務的需求。

此外，線上平台及會員忠誠度計畫正在關鍵地改造零售業，對於消費者在線上尋求商品和服務，且疫情後批量購買已成為一種習慣。本集團利用不同的線上平台來促進和激發消費者的興趣，並繼續為消費者提供優質的產品和服務，以增加顧客惠顧並增強購物體驗以吸引和留住新顧客。

截至2024年12月31日，本集團經營及／或管理14家百貨店，總建築面積242,841.9平方米，其中38.0%為自有物業。

面對高槓桿房地產行業的經濟下行風險，本集團暫停了房地產投資，並迅速採取積極措施減輕負面影響，增強業務彈性於相關的業務活動。

## 業務前景

總體而言，本集團對其業務仍然保持樂觀，並致力改善運營和服務以滿足客戶所需，及從而增加整個集團的投資回報。

展望未來，本集團將整合資源、加強其市場位置及提高營運效率以滿足消費者多元化的需求，及繼續探索未來的市場機遇。

## 財務回顧

本集團2024年年度的經營業績以兩個可報告分部呈列，即：(a)百貨店業務；及(b)其他包括房地產業務及未分配項目，主要包括總部辦事處開支。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

於2024年年度及2023年年度，本集團的收入全數由百貨店業務貢獻。於2024年年度，本集團的收入為人民幣200.3百萬元，較2023年年度人民幣190.7百萬元輕微地增加5.0%。

於2024年年度，本公司擁有人應佔虧損為人民幣33.8百萬元及2023年年度為人民幣341.0百萬元。

(b) 百貨店業務分部

下文所載為2024年年度本集團百貨店業務的分部資料，連同2023年年度比較數字：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
收入	200,295	190,666
其他經營收入	27,150	29,886
其他收益淨額	25,400	57,486
投資物業的公平值虧損	(139,483)	(156,004)
存貨採購及變動	(11,571)	(6,667)
僱員福利開支	(31,800)	(27,715)
折舊及攤銷開支	(1,988)	(3,198)
金融資產的減值虧損淨額	(550)	(3,328)
其他經營開支淨額	(84,872)	(78,002)
經營(虧損)/溢利	(17,419)	3,124
融資收入	6,219	9,279
融資成本	(54,488)	(53,062)
融資成本淨額	(48,269)	(43,783)
除所得稅前虧損	(65,688)	(40,659)
所得稅(開支)/抵免	(58)	7,922
年度虧損	(65,746)	(32,737)

## 收入

於2024年年度及2023年年度，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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 %	2023年 %
租金收入	187,505	182,939	93.6	95.9
直接銷售	12,328	7,396	6.2	3.9
專營銷售佣金	462	331	0.2	0.2
<b>總計</b>	<b>200,295</b>	<b>190,666</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

於2024年年度，租金收入為人民幣187.5百萬元，較2023年年度的人民幣182.9百萬元輕微增加2.5%。於2024年年度，直接銷售為人民幣12.3百萬元，較2023年年度人民幣7.4百萬元顯著地增加66.2%。

租金收入輕微增加主要由於2024年百貨空置率下降。

### 其他經營收入

其他經營收入由2023年年度的人民幣29.9百萬元減少至2024年年度的人民幣27.2百萬元。該減少主要由於政府補助的減少，被促銷、行政和管理收入的增加所抵銷。

### 其他收益淨額

於2024年年度，其他收益淨額為人民幣25.4百萬元，而2023年年度為人民幣57.5百萬元，主要由於本集團就兩家門店就的租金減免簽訂了補充協議，並因租賃負債的減少確認了淨收益人民幣37.8百萬元，相比於2023年年度確認沖銷貿易及其他應付款項的長期賬齡所得收益人民幣25.2百萬元，及變更租賃收益人民幣30.6百萬元。

### 投資物業的公平值虧損

投資物業的公平值虧損由2023年年度的人民幣156.0百萬元減少至2024年年度的人民幣139.5百萬元。

### 存貨採購及變動

於2024年年度，存貨採購及變動金額為人民幣11.6百萬元，較2023年年度的人民幣6.7百萬元增加73.1%，與直接銷售趨勢一致。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2023年年度的人民幣27.7百萬元增加14.8%至2024年年度的人民幣31.8百萬元，主要是由於2023年年度應計費用轉回。本集團自過去幾年起已精簡人力資源架構，以降低員工成本。

### 折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由2023年年度的人民幣3.2百萬元大幅地減少37.5%至2024年年度的人民幣2.0百萬元，主要由於若干資產轉為投資物業。

### 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2023年年度的人民幣78.0百萬元增加8.8%至2024年年度的人民幣84.9百萬元，因為2023年年度從政府獲得稅務優惠，而2024年年度則沒有收到此類稅收優惠。

### 經營(虧損)/溢利

基於上述原因，2024年年度百貨店業務分部的經營虧損為人民幣17.4百萬元，而2023年年度的經營溢利為人民幣3.1百萬元。

### 融資收入

較2023年年度的人民幣9.3百萬元相比，2024年年度的融資收入為人民幣6.2百萬元，主要由於融資租賃和銀行存款的利息收入減少。

### 融資成本

2024年年度的融資成本增加2.6%至人民幣54.5百萬元，而2023年年度則為人民幣53.1百萬元，主要由於作為承租人的經營租賃利息支出及銀行貸款利息支出的增加。

### 所得稅(開支)/抵免

2024年年度的所得稅開支為人民幣0.1百萬元，而2023年年度的所得稅抵免為人民幣7.9百萬元。

### 年度虧損

基於上文所述，2024年年度百貨店業務分部應佔虧損為人民幣65.7百萬元，而2023年年度虧損則為人民幣32.7百萬元。

### (c) 其他分部

其他主要指房地產業務及未分配項目(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)，其不直接歸屬於百貨業務分部中。較2023年年度為人民幣317.7百萬元的虧損相比，於2024年年度，該等溢利為人民幣32.0百萬元，主要由於2023年年度金融資產減值虧損為人民幣201.2百萬元及預付款減值虧損為人民幣63.0百萬元。

### 股息

董事會決定不建議就2024年年度派付任何末期股息(2023年年度：無)。

### 流動資金及財務資源

於2024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55.4百萬元，較於2023年12月31日的人民幣67.2百萬元減少17.6%。現金及現金等價物以及受限制銀行存款(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2024年12月31日，本集團的長期及短期借款分別為人民幣507.3百萬元及人民幣50.8百萬元(2023年12月31日：長期及短期借款分別為人民幣520.3百萬元及人民幣36.2百萬元)，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。於2024年12月31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74.3%(2023年12月31日：70.8%)。

## 流動負債淨值及資產淨值

於2024年12月31日，本集團的流動負債淨值為人民幣236.2百萬元(2023年12月31日：人民幣427.2百萬元)。於2024年12月31日，本集團的資產淨值為人民幣750.8百萬元(2023年12月31日：人民幣785.8百萬元)。

## 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。於2024年年度，本集團錄得匯兌收益淨額人民幣1.5百萬元(2023年年度：人民幣5.1百萬元)。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2024年12月31日，本集團的僱員總人數為199名(2023年12月31日：216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

若干供應商及一名前僱員就有關合約條款及僱傭合約條款的爭議於中國對本集團展開法律訴訟。截至2024年12月31日，訴訟仍在進行中。本集團已作出約人民幣764,000元(2023年12月31日：人民幣2,765,000元)的累計撥備，而董事認為金額已足以涵蓋於該等申索下的應付款，如有。

## 重大收購及出售附屬公司

於2024年年度內概無重大附屬公司的收購及出售。

## 期後事項

截至2024年12月31日止起至本公告日，共無發生任何重大事件。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於2024年年度，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(包括庫存股的股份)。

## 企業管治

本公司於2024年年度一直遵守上市規則附錄C1第2部份所載企業管治守則中之原則及適用守則條文。

本集團內部審計部(「**內部審計部**」)已於一年內兩次向董事會審核委員會(「**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。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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。經向董事作出具體查詢後，全體董事於2024年年度一直符合遵守標準守則內的交易規定標準。

## 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2024年年度，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，並檢閱本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績及2023年年度的全年業績。

審核委員會已審閱本集團於2024年年度之全年業績。

## 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2024年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財務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。

## 獨立核數師意見摘要

以下是來自獨立核數師對本集團於2024年年度的經審核綜合財務報表的報告摘要。

## 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 貴集團截至2024年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合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。

## 與持續經營有關的重大不確定性

我們關注綜合財務報表附註2.1.1，其中顯示 貴集團截至2024年12月31日止年度的本公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣34百萬元及現金流出約人民幣約7百萬元。於2024年12月31日， 貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣236百萬元，截至同日， 貴集團擁有現金及現金等價物約人民幣43百萬元，及在中國銀行借款總額為人民幣558百萬元，其中流動銀行借款人民幣331百萬元。此外，自2023年11月起， 貴集團的一家附屬公司未能償還在流動銀行借款中人民幣254百萬元的有抵押銀行貸款。這些情況連同綜合財務報表附註2.1.1所載的其他事項表明存在重大不確定性，其可能會對 貴集團的持續經營能力構成重大疑慮。我們的意見對此事沒有作出修訂。

## 公佈年報

本公司於2024年年度的年報載有上市規則附錄D2及其他適用法律和法規所規定的一切資料，並將於適當時候刊登於本公司及香港聯交所網站。

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，2025年3月28日

於本公告日期，黃雪蓉女士(主席女士)及楊題維先生(副主席及行政總裁)為執行董事；以及陳峰亮先生、江宏開先生及曾華光先生為獨立非執行董事。