

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2025年6月30日止六個月

中期業績

本集團截至2025年上半年的未經審核綜合業績概要載列如下：

- 收入為人民幣93.0百萬元，較2024年上半年的人民幣97.9百萬元輕微減少5.0%；
- 經營溢利為人民幣29.8百萬元，較2024年上半年的人民幣31.2百萬元輕微減少4.5%；
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣3.0百萬元，而2024年上半年則為人民幣18.5百萬元；
- 每股基本虧損為人民幣0.001元，而2024年上半年則為人民幣0.01元；及
- 於2025年6月30日及於2024年12月31日的每股資產淨值均為人民幣0.30元。

董事會不建議就截至2025年上半年派付任何中期股息。

截至2025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」及其附屬公司，統稱為「本集團」)的董事(「董事」)會(「董事會」)特此公告本公司截至2025年6月30日止六個月(「2025年上半年」)的未經審核綜合中期業績，連同截至2024年6月30日止六個月(「2024年上半年」)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	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	93,021	97,903
其他經營收入	6	15,576	8,569
其他收益淨額	7	28,143	35,822
投資物業公平值虧損	13	(41,485)	(42,376)
存貨採購及變動	8	(4,178)	(5,164)
僱員福利開支	8	(14,873)	(17,854)
折舊及攤銷開支	8	(1,781)	(1,272)
金融資產減值虧損淨額	8	(3,198)	(3,836)
其他經營開支淨額	8	(41,409)	(40,550)
經營溢利		29,816	31,242
融資收入	9	3,213	3,961
融資成本	9	(31,846)	(40,170)
融資成本淨額	9	(28,633)	(36,209)
除所得稅前溢利／(虧損)		1,183	(4,967)
所得稅支出	10	(4,194)	(13,511)
期內虧損		(3,011)	(18,478)
應佔虧損：			
本公司擁有人		(3,011)	(18,478)
本公司擁有人應佔期內虧損之每股虧損			
(以每股人民幣列示)			
—基本及攤薄	11	(0.001)	(0.01)

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(3,011)</u>	<u>(18,478)</u>
其他全面收益／(虧損)：		
可能重新分類至損益的項目：		
外幣換算差額	<u>1,081</u>	<u>(481)</u>
期內其他全面收益／(虧損)	<u>1,081</u>	<u>(481)</u>
期內全面虧損	<u>(1,930)</u>	<u>(18,959)</u>
應佔：		
本公司擁有人	<u>(1,930)</u>	<u>(18,959)</u>
期內全面虧損	<u>(1,930)</u>	<u>(18,959)</u>

中期簡明綜合資產負債表

		於2025年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於2024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	1,619,188	1,660,410
物業、廠房及設備	14	18,939	20,713
無形資產		168	216
遞延所得稅資產		2,182	1,635
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	15	110,111	115,446
		<u>1,750,588</u>	<u>1,798,420</u>
流動資產			
存貨		2,527	2,749
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	15	33,760	58,929
待出售物業	16	–	253,000
遞延所得稅資產		–	987
受限制銀行存款		12,556	12,340
現金及現金等價物		27,524	43,091
		<u>76,367</u>	<u>371,096</u>
總資產		<u>1,826,955</u>	<u>2,169,516</u>
權益			
股本		213,908	213,908
股份溢價		750,992	750,992
其他儲備		458,000	456,919
累計虧損		(674,069)	(671,058)
		<u>748,831</u>	<u>750,761</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>748,831</u>	<u>750,761</u>
總權益		<u>748,831</u>	<u>750,761</u>

		於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註			
負債			
非流動負債			
		461,399	496,608
		91,824	88,176
	19	213,334	226,667
		766,557	811,451
流動負債			
		71,098	65,331
	17	107,723	148,822
	18	11,976	19,412
	19	81,403	331,387
		39,367	42,352
		311,567	607,304
負債總額		1,078,124	1,418,755
總權益及負債		1,826,955	2,169,516

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。本集團的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)百貨店經營。

2. 編製基準

截至2025年6月30日止六個月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2024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。

持續經營基準

於2025年6月30日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣235百萬元。本集團銀行借款總額為人民幣295百萬元，其中人民幣81百萬元為流動。

上述未能償還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疑慮。

有鑑於此，本公司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融資來源，以評估本集團在未來十二個月是否有足夠財務資源履行其財務責任。已採取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) 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。
- (ii) 當需要時，本集團將繼續獲得新的銀行授信，以為本集團的營運提供進一步資金。董事相信，本集團將能夠以本集團的資產獲得新的銀行授信。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。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，涵蓋自2025年6月30日起不少於十二個月。董事認為，鑑於上述的計劃和措施及由本集團營運所得的預期現金流，本集團將有足夠的財務資源來滿足其自2025年6月30日起的未來十二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準編製合併財務報表。

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，例如：

- (i) 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；及
- (ii) 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充足現金流入；

若本集團無法實現上述計劃及措施，而導致本集團繼續無法持續經營，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，以備可能進一步確認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

如該等年度財務報表所述，除採納於2025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2024年12月31日止年度的年度財務報表所應用者一致。

(a) 本集團採納之經修訂準則

以下列日期或
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

上述對國際財務報告準則的修訂於2025年12月31日止年度期間並未對本集團造成重大影響。

(b) 已頒佈但本集團尚未採納的準則之影響

下列新訂及經修訂的現有準則已頒佈但於2025年6月30日止六個月尚未生效，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9號及 第7號的修訂	金融工具之分類與衡量	2026年1月1日
國際財務報告準則第1號、第7號、 第9號及第10號及國際會計準則 第7號	國際財務報告準則會計準則 「年度改善－第11冊」	2026年1月1日
國際財務報告準則第9號及 第7號的修訂	涉及依賴自然電力之合約	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	財務報表之表達與揭露 投資者與其聯營公司或合資 企業之間出售或注入資產	2027年1月1日 尚未確定

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，並具有兩個可報告經營分部如下：

- 百貨店業務－經營百貨店；和
- 其他－房地產業務及未分配項目，主要包括總部管理費用。

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自中國市場。因此，並無呈列地域資料。

分部資料如下：

	截至2025年6月30日止六個月		
	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	93,021	–	93,021
客戶合同收入			
在某一時點確認	4,590	–	4,590
其他來源收入			
租金收入	88,431	–	88,431
其他經營收入	15,486	90	15,576
其他(虧損)/收益淨額	(6,727)	34,870	28,143
投資物業公平值虧損	(41,485)	–	(41,485)
存貨採購及變動	(4,178)	–	(4,178)
僱員福利開支	(12,811)	(2,062)	(14,873)
折舊及攤銷開支	(1,650)	(131)	(1,781)
金融資產減值虧損淨額	(3,198)	–	(3,198)
其他經營開支淨額	(39,734)	(1,675)	(41,409)
經營(虧損)/溢利	(1,276)	31,092	29,816
融資收入	3,074	139	3,213
融資成本	(25,061)	(6,785)	(31,846)
融資成本淨額	(21,987)	(6,646)	(28,633)
除所得稅前(虧損)/溢利	(23,263)	24,446	1,183
所得稅支出	(4,194)	–	(4,194)
期內(虧損)/溢利	(27,457)	24,446	(3,011)

截至2024年6月30日止六個月			
	百貨店業務	其他	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	97,903	–	97,903
客戶合同收入			
在某一時點確認	5,529	–	5,529
其他來源收入			
租金收入	92,374	–	92,374
其他經營收入	8,438	131	8,569
其他收益淨額	35,579	243	35,822
投資物業公平值虧損	(42,376)	–	(42,376)
存貨採購及變動	(5,164)	–	(5,164)
僱員福利開支	(15,576)	(2,278)	(17,854)
折舊及攤銷開支	(1,272)	–	(1,272)
金融資產減值虧損淨額	(3,836)	–	(3,836)
其他經營開支淨額	(39,578)	(972)	(40,550)
經營溢利／(虧損)	34,118	(2,876)	31,242
融資收入	3,719	242	3,961
融資成本	(29,870)	(10,300)	(40,170)
融資成本淨額	(26,151)	(10,058)	(36,209)
除所得稅前溢利／(虧損)	7,967	(12,934)	(4,967)
所得稅支出	(13,511)	–	(13,511)
期內虧損	(5,544)	(12,934)	(18,478)

5. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	88,431	92,374
直接銷售	4,408	5,529
專營銷售佣金	182	—
	<u>93,021</u>	<u>97,903</u>

6. 其他經營收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
促銷、行政及管理收入	15,478	8,075
政府補貼及稅務優惠	90	188
專營銷售的信用卡手續費	8	306
	<u>15,576</u>	<u>8,569</u>

7. 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
附註		
因終止租賃協議而被沒收的押金	613	573
租賃協議變更的收益 (a)	—	34,990
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(41)	259
出售一家附屬公司的收益(附註21)	34,913	—
註銷附屬公司的損失	(43)	—
長期未兌換預付卡轉回的損失	(2,155)	—
法律索賠計提	(5,133)	—
其他	(11)	—
	<u>28,143</u>	<u>35,822</u>

附註：

- (a) 於2024年6月30日止期間，本集團與兩間店鋪出租方簽訂了減租補充租賃協議，並由減少租賃負債確認人民幣34,990,000的淨收益。

8. 按性質分類的開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
存貨採購及變動	4,178	5,164
僱員福利開支	14,873	17,854
折舊及攤銷開支	1,781	1,272
金融資產減值虧損淨額	3,198	3,836
公用事業	24,970	27,748
廣告成本	128	71
公幹開支	165	189
清潔開支	1,236	1,244
其他稅項開支	7,985	4,448
支付核數師其他專業服務的開支	300	600
匯兌虧損／(收益)淨值	1,222	(562)
銀行手續費	32	87
其他開支	5,371	6,725
	65,439	68,676

9. 融資收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
融資租賃利息收入	2,926	3,536
銀行存款利息收入	287	425
	3,213	3,961
融資成本		
作為承租人之經營租賃利息開支	(15,523)	(17,365)
銀行貸款利息開支	(16,323)	(22,805)
	(31,846)	(40,170)
融資成本淨額	(28,633)	(36,209)

10. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	106	730
遞延所得稅	<u>4,088</u>	<u>12,781</u>
所得稅支出	<u>4,194</u>	<u>13,511</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) 由於本集團於期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微實體稅項抵免，即按20%的稅率繳稅及扣減50%的應課稅收入。

11. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(3,011)	(18,478)
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>(0.001)</u>	<u>(0.01)</u>

- (b) 截至2025年6月30日止期間，本集團不存在已發行的稀釋性潛在普通股，因此稀釋每股虧損等於基本每股虧損。

12. 股息

董事會不建議分別就截至2025年6月30日止六個月及2024年12月31日止年度派付任何中期股息及末期股息。

13. 投資物業

	附註	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2025年6月30日止六個月				
於2025年1月1日		1,105,720	554,690	1,660,410
資本化其後支出		94	169	263
公平值調整的虧損淨額		(94)	(41,391)	(41,485)
於2025年6月30日		<u>1,105,720</u>	<u>513,468</u>	<u>1,619,188</u>
截至2024年6月30日止六個月				
於2024年1月1日		1,154,630	643,502	1,798,132
資本化其後支出		—	822	822
公平值調整的虧損淨額		—	(42,376)	(42,376)
於2024年6月30日		<u>1,154,630</u>	<u>601,948</u>	<u>1,756,578</u>

附註：

(a) 本集團投資物業之公平值屬於公平值層級第3層。

(b) 於2025年6月30日，若干長期銀行借款以幾個樓宇作抵押(附註19)。

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2025年6月30日止六個月			
於2025年1月1日	19,302	1,411	20,713
出售	(41)	–	(41)
折舊開支(附註8)	(1,329)	(404)	(1,733)
於2025年6月30日	17,932	1,007	18,939
截至2024年6月30日止六個月			
於2024年1月1日	24,293	1,831	26,124
添置	–	561	561
出售	(114)	–	(114)
折舊開支(附註8)	(705)	(514)	(1,219)
於2024年6月30日	23,474	1,878	25,352

15. 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

於 2025 年 6 月 30 日				
	附註	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項	(a)	74	—	74
應收一名關連方款項		108,264	227,900	336,164
經營租賃應收款項	(a)	20,395	7,953	28,348
融資租賃應收款項		14,428	78,791	93,219
應收利息		10	—	10
租賃按金		—	20,708	20,708
可收回之增值稅		53	—	53
其他應收款項		2,748	—	2,748
		145,972	335,352	481,324
減：就減值虧損計提撥備	(b)	(112,212)	(230,088)	(342,300)
按攤銷成本計量之金融資產		33,760	105,264	139,024
預付款項		—	4,847	4,847
貿易及其他應收款項總額		33,760	110,111	143,871

於 2024 年 12 月 31 日				
	附註	即期 人民幣千元	非即期 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項	(a)	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	(b)	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		58,929	115,446	174,375

附註：

- (a) 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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
零至30天	<u>74</u>	<u>1,038</u>

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2025年6月30日，根據管理層評估，概無作出減值虧損撥備(2024年12月31日：無)。

所有貿易應收款項以人民幣計值，其公平值與其於2025年6月30日及2024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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
即期	19,713	23,000
0至30天	1,855	341
31至90天	1,463	692
91至365天	2,238	909
超過365天	<u>3,079</u>	<u>1,644</u>
	<u>28,348</u>	<u>26,586</u>

16. 待出售物業

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
待出售物業之賬面值	-	384,622
減：累計減值虧損準備	-	(131,622)
	<u>-</u>	<u>253,000</u>

截至2024年12月31日，人民幣253,940,000元的銀行貸款，以賬面淨值為人民幣253,000,000元的待出售物業作為抵押(附註19)。

於2025年4月，透過出售珠海祥耀的全部股權而處置了待出售物業(附註21)。

17. 貿易及其他應付款項

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
租賃按金		41,560	44,628
其他應付稅項		11,787	12,460
應計工資及薪金		2,104	3,060
貿易應付款項	(a)	894	937
應計一位關連方		-	4
應計借款銀行利息及罰款	(b)	512	26,394
法律索賠損失計提		5,133	5,546
預收客戶租金		11,045	11,984
其他應付款項及應計費用		34,688	43,809
		<u>107,723</u>	<u>148,822</u>

附註：

(a) 根據發票日期，本集團的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
0至30天	<u>894</u>	<u>937</u>

(b) 所有貿易及其他應付款項均以人民幣計值，其公平值與其於結算日的賬面值相若。

18. 合約負債

		於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
已收客戶墊款	(a)	11,976	19,412
		<u>11,976</u>	<u>19,412</u>

附註：

- (a) 該金額主要為向客戶出售預付卡收取的預收金額及長期未兌換預付卡轉回的累計金額的淨額。

19. 借款

		於2025年 6月30日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非即期			
已抵押長期銀行借款	(a)	213,334	226,667
即期			
已抵押長期銀行借款的即期部分(附註16)	(a)(b)	26,667	280,607
已抵押短期借款	(c)	54,736	50,780
		<u>81,403</u>	<u>331,387</u>
		<u>294,737</u>	<u>558,054</u>

附註：

- (a) 本集團的長期銀行借款以人民幣計值，並以若干投資物業作抵押(附註13)。截止2025年6月30日止期間，加權平均實質年利率為6.23%(於2024年12月31日：6.37%)。

- (b) 截至2024年12月31日，珠海祥耀的長期銀行貸款為人民幣253,940,000元，以賬面淨值人民幣253,000,000元的待出售物業作為抵押(附註16)。截至2024年12月31日止年度，加權平均實質年利率為8.42%。自2025年4月出售珠海祥耀，該銀行貸款並不再屬於本集團的負債(附註21)。
- (c) 於2025年6月30日及2024年12月31日，有抵押短期借款以人民幣計價，以若干投資物業作抵押(附註13)，並須於一年內償還。於2025年6月30日止期間，加權平均實質年利率為6.35% (於2024年12月31日：6.98%)。

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2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備採購	<u>2,290</u>	<u>2,254</u>
	<u>2,290</u>	<u>2,254</u>

21. 出售一間附屬公司

於2025年4月22日，深圳前海寶通電子商務有限公司(「賣方甲」)及深圳市慶壹信息諮詢有限公司(「賣方乙」)(統稱「賣方」)與珠海市航夢時代科技有限公司(「買方」)訂立了股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)。根據該協議，賣方同意出售，而買方同意以購入價人民幣1.6百萬元購入珠海市祥耀房地產開發有限公司(「珠海祥耀」)的全部股權。珠海祥耀在此次出售前為一間本公司全資擁有的附屬公司。

賣方甲及賣方乙均為本公司間接全資擁有的附屬公司，在此次出售前分別持有珠海祥耀90%及10%的股權。

購入價總額為人民幣1,600,000元，包括：(a)買方應向賣方甲支付人民幣1,440,000元；以及(b)買方應向賣方乙支付人民幣160,000元。

珠海祥耀的出售已於2025年4月28日完成。出售完成後，珠海祥耀不再是本集團的附屬公司。

出售後的資產及負債分析概述如下：

	人民幣千元
其他應收款項及預付款項	21,389
待出售物業	253,000
借款	(253,940)
其他應付款項	<u>(53,762)</u>
出售的淨負債	<u>(33,313)</u>
	人民幣千元
所得購入價：	
所得現金	<u>1,600</u>
	人民幣千元
出售一家附屬公司的溢利：	
所得及應收購入價	1,600
出售淨負債	<u>(33,313)</u>
出售溢利	<u>34,913</u>
	人民幣千元
出售產生的淨現金流入：	
現金購入價	<u>1,600</u>

管理層討論及分析

於2025年上半年，中華人民共和國（「中國」）零售市場表現出適度增長，主要受到中國政府刺激內需消費的策略重點推動，以應對內外的經濟壓力。然而，美國於4月提出並實施對中國出口產品加徵關稅進一步抑制了出口增長，並加劇了經濟不確定性，而部分抵消了國內刺激措施的影響。零售行業的盈利能力因持續的通脹壓力、運營成本上升，及貿易緊張局勢的複合效應而繼續承壓。

此外，消費者偏好轉向體驗與情感價值、服務導向消費、可持續性，及小眾產品，從而挑戰了傳統零售模式，要求適應以吸引多元化的細分市場。

根據中國國家統計局，2025年上半年中國的國內生產總值（「國內生產總值」）已達到人民幣66.05萬億元，較2024年上半年增長了4.2%。2025年6月全國消費者價格指數（「全國消費者價格指數」）較去年同期上升了0.1%，相較2024年6月的0.2%有所下降。2025年6月中國社會消費品零售總額同比下降0.2%，而2024年同期則下降0.1%，反映出消費者支出趨於謹慎。

於2025年上半年，本集團實施了成本優化措施，以管理不斷上升的運營費用，同時提升店內體驗和以社區為中心的營銷活動。這些努力與中國零售市場的演變趨勢保持一致。本集團致力於提供客戶價值、促進社區關係，並積極應對市場和運營挑戰。

業務回顧

於2025年上半年，本集團錄得收入人民幣93.0百萬元（2024年上半年：人民幣97.9百萬元）。本公司擁有人應佔虧損於2025年上半年達到人民幣3.0百萬元（2024年上半年：人民幣18.5百萬元）。跨境零售和夜間經濟仍是主流趨勢，便利店、健身房、餐廳和藥店全天24小時運營，以服務尋求便利和品質的中產階級。本集團延長營業時間以滿足夜幕降臨後對食品、商品和服務日益增長的需求。

為應對日益增長的線上零售市場，本集團加強了線上促銷活動和忠誠度計劃以吸引消費者、推廣產品、激發興趣，並提供優質商品和服務，從而提升顧客光顧率和體驗。

截至2025年6月30日，本集團經營或管理14家百貨店，總建築面積242,841.9平方米，其中38.0%位於自有物業內。

在經濟不確定性中，本集團謹慎退出所有物業投資，並實施積極的風險緩解措施，以增強韌性，並確保可持續運營。

業務前景

總體而言，本集團對其業務前景保持樂觀，並致力於通過採用創新策略及優化運營效率來改善其運營和服務，以滿足客戶需求。展望未來，本集團將專注於應對不斷變化的零售環境，增強客戶參與度，以實現長期穩定的增長和盈利能力。

財務回顧

截至2025年上半年的本集團經營業績於兩個可報告經營分部內呈報，即：(a)百貨店業務；及(b)其他包括房地產業務及未分配項目，主要包括總部管理費用。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2025年上半年，本集團的收入為人民幣93.0百萬元，較2024年上半年的人民幣97.9百萬元輕微減少5.0%。

截至2025年上半年本公司擁有人應佔虧損為人民幣3.0百萬元，較2024年上半年人民幣18.5百萬元。

(b) 百貨店業務分部

下文所載為截至2025年上半年本集團百貨店業務的分部資料，連同2024年上半年比較數字：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	93,021	97,903
其他經營收入	15,486	8,438
其他(虧損)/收益淨額	(6,727)	35,579
投資物業公平值虧損	(41,485)	(42,376)
存貨採購及變動	(4,178)	(5,164)
僱員福利開支	(12,811)	(15,576)
折舊及攤銷開支	(1,650)	(1,272)
金融資產減值虧損淨額	(3,198)	(3,836)
其他經營開支淨額	<u>(39,734)</u>	<u>(39,578)</u>
經營(虧損)/溢利	<u>(1,276)</u>	<u>34,118</u>
融資收入	3,074	3,719
融資成本	(25,061)	(29,870)
融資成本淨額	<u>(21,987)</u>	<u>(26,151)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	(23,263)	7,967
所得稅支出	<u>(4,194)</u>	<u>(13,511)</u>
期內虧損	<u>(27,457)</u>	<u>(5,544)</u>

收入

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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 %	2024年 %
租金收入	88,431	92,374	95.1	94.4
直接銷售	4,408	5,529	4.7	5.6
專營銷售佣金	182	—	0.2	—
總計	93,021	97,903	100.0	100.0

截至2025年上半年的租金收入為人民幣88.4百萬元，較2024年上半年的人民幣92.4百萬元輕微減少4.3%；及截至2025年上半年的直接銷售為人民幣4.4百萬元，較2024年上半年的人民幣5.5百萬元減少20.0%。

其他經營收入

截至2025年上半年，其他經營收入為人民幣15.5百萬元，較2024年上半年的人民幣8.4百萬元增加84.5%，主要由於2024年上半年增加了促銷、行政及管理收入。

其他(虧損)/收益淨額

截至2025年上半年，其他虧損為人民幣6.7百萬元，而2024年上半年其他收益則為人民幣35.6百萬元，主要由於於2025年上半年作出了人民幣5.1百萬元的法律索賠損失計提，而於2024年上半年則確認了人民幣35百萬元的租賃協議變更收益。

投資物業公平值虧損

截至2025年上半年，投資物業公平值虧損為人民幣41.5百萬元，而2024年上半年為人民幣42.4百萬元。

存貨採購及變動

存貨採購及變動金額由2024年上半年的人民幣5.2百萬元減少至2025年上半年的人民幣4.2百萬元。該減少與相應時期的直接銷售的減少一致。

僱員福利開支

截至2025年上半年，僱員福利開支為人民幣12.8百萬元，較2024年上半年的人民幣15.6百萬元減少17.9%，主要由於持續優化勞動力所致。

折舊及攤銷開支

截至2025年上半年及2024年上半年，折舊及攤銷開支分別為人民幣1.7百萬元及人民幣1.3百萬元。

其他經營開支淨額

其他經營開支淨額由2025年上半年的人民幣39.7百萬元，與2024年上半年的人民幣39.6百萬元基本持平。

經營(虧損)/溢利

由於上述原因，百貨店業務分部的2025年上半年經營虧損為人民幣1.3百萬元，而2024年上半年經營溢利則為人民幣34.1百萬。

融資收入

截至2025年上半年，融資收入為人民幣3.1百萬元，而2024年上半年為人民幣3.7百萬元。

融資成本

截至2025年上半年，所產生的融資成本由2024年上半年人民幣29.9百萬元減少16.1%至人民幣25.1百萬元，主要由於未償還銀行借款所產生的利息支出減少。

所得稅支出

截至2025年上半年及截至2024年上半年的所得稅支出分別為人民幣4.2百萬元及人民幣13.5百萬元。

期內虧損

基於上文所述，截至2025年上半年百貨店業務分部應佔虧損為人民幣27.5百萬元，而2024年上半年則為人民幣5.5百萬元。

(c) 其他分部

其他分部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。截至2025年上半年，此分部的溢利為人民幣24.4百萬元，而2024年上半年為人民幣12.9百萬元。此正面結果主要由於於2025年4月出售一間附屬公司而確認收益人民幣34.9百萬元所致。

中期股息

董事會不建議就截至2025年上半年派付任何中期股息。

流動資金及財務資源

於2025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40.1百萬元，較於2024年12月31日的人民幣55.4百萬元減少27.6%。現金及現金等價物以及為人民幣及港元(「港元」)銀行存款已存放於香港及中國銀行以收取利息收入。

借款

本集團於2025年6月30日的借款總額為人民幣294.7百萬元，其中分類為長期及短期借款分別為人民幣240.0百萬元及人民幣54.7百萬元(2024年12月31日：借款總額為人民幣558.1百萬元，其中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)。借款總額減少人民幣263.4百萬元，大幅減少47.2%。該有抵押銀行借款，主要由位於中國的物業押記作擔保，並列示為以人民幣計值。於2025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39.4%(2024年12月31日：74.3%)。

流動負債淨值及資產淨值

於2025年6月30日，本集團的流動負債淨值為人民幣235.2百萬元(2024年12月31日：人民幣236.2百萬元)。於2025年6月30日，本集團的資產淨值為人民幣748.9百萬元(2024年12月31日：人民幣750.8百萬元)。

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2025年上半年，本集團錄得匯兌虧損淨額人民幣1.2百萬元(2024年上半年：匯兌收益淨額人民幣0.6百萬元)。本集團目前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。然而，本集團將繼續監控外匯風險，並在必要時考慮採取措施減輕重大風險。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團的僱員總人數為190名(2024年12月31日：199)。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

若干第三方就合同條款和損害賠償的爭議於中國對本集團展開法律程序。於2025年6月30日，有關法律程序仍在進行中。本集團作出人民幣5.1百萬元(2024年12月31日：人民幣0.8百萬元)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

除以人民幣1.6百萬元代價出售珠海祥耀全部股權外，2025年上半年概無重大收購及出售附屬公司及聯營公司之事宜。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年上半年，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

本公司於截至2025年上半年期間一直遵守證券及期貨條例上市規則(「上市規則」)附錄C1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」)於一年內兩次向本公司審核委員會(「審核委員會」)報告其審核結果及其工作計劃，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，覆蓋財務、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。

董事會連同審核委員會亦已評估本公司在會計、財務匯報及內部監控職能方面的資源以及員工資歷及經驗是否足夠，及員工所接受的培訓課程及預算是否充足。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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，他們確認其於截至2025年上半年一直遵守標準守則中所需的交易標準。

董事對財務信息的責任

董事知悉彼等對編製本公司的中期財務信息的責任。董事確認本公司於編製未經審核簡明綜合財務信息時已採用合適的會計政策、貫徹應用和依據合理而審慎的判斷及估計，並且已遵從所有適用的會計準則。除本公告所反映的情況外，董事並不知悉有任何主要及重大風險存在。因此，董事有理由預期本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營現有業務。

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、營運及合規監控以及風險管理職能)的成效。

於2025年上半年，審核委員會與管理層、外聘核數師及內部監控負責人舉行兩次會議，討論本集團的審計、內部監控、財務報表事宜及更換核數師，並檢閱截至2024年12月31日止年度的全年業績。

審核委員會已審閱本集團所採納的會計準則和實務，以及截至2025年上半年的未經審核簡明綜合財務報表。本集團截至2025年上半年的未經審核簡明綜合財務報表未經外部審計師審閱。

刊發中期報告

截至2025年上半年的中期報告載有上市規則附錄D2及其他適用的法律及規則所規定的一切資料，並將於適當時候刊登於香港聯合交易所及本公司網站。

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

香港，2025年8月29日

於本公告日期，董事會由五名董事組成，包括執行董事黃雪蓉女士(主席女士)及楊題維先生(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。