

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2025年12月31日止年度

全年業績

本集團截至2025年年度的經審核綜合業績概要載列如下：

- 2025年年度的收入為人民幣191.0百萬元，較2024年年度的人民幣200.3百萬元輕微地減少4.6%；
- 2025年年度的經營虧損為人民幣57.1百萬元，較2024年年度的人民幣32.1百萬元；
- 2025年年度的本公司擁有人應佔虧損為人民幣96.4百萬元，而2024年年度則為人民幣33.8百萬元；
- 2025年年度的每股基本虧損為人民幣0.04元，而2024年年度則為人民幣0.01元；及
- 截至2025年12月31日每股淨資產值為人民幣0.26元，而截至2024年12月31日為人民幣0.30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2025年年度派付任何本公司的末期股息(2024年：無)。

## 截至2025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2025年12月31日止年度(「2025年年度」)的經審核綜合業績，連同截至2024年12月31日止年度(「2024年年度」)的比較數字。

### 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	191,043	200,295
其他經營收入	6	31,446	27,686
其他溢利淨額	7	19,803	17,526
投資物業的公平值虧損	14	(171,138)	(139,483)
存貨採購及變動	8	(8,971)	(11,571)
僱員福利開支	8,9	(31,091)	(36,874)
折舊及攤銷開支	8	(2,240)	(2,355)
金融資產的減值虧損淨額	8	(4,269)	(1,554)
其他經營開支淨額	8	(81,675)	(85,813)
<b>經營虧損</b>		<b>(57,092)</b>	<b>(32,143)</b>
融資收入	10	5,485	6,779
融資成本	10	(54,721)	(75,894)
融資成本淨額	10	(49,236)	(69,115)
除所得稅前虧損		(106,328)	(101,258)
所得稅抵免	11	9,922	67,494
<b>年度虧損</b>		<b>(96,406)</b>	<b>(33,764)</b>
應佔虧損：			
本公司擁有人		(96,406)	(33,764)
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	(0.04)	(0.01)

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
年度虧損	<u>(96,406)</u>	<u>(33,764)</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>1,752</u>	<u>(1,322)</u>
年度其他全面收益／(虧損)	<u>1,752</u>	<u>(1,322)</u>
年度全面虧損總額	<u>(94,654)</u>	<u>(35,086)</u>
應佔：		
本公司擁有人	<u>(94,654)</u>	<u>(35,086)</u>

## 綜合資產負債表

		於12月31日		
		2025年	2024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	1,437,602	1,660,410
	物業、廠房及設備	15	18,063	20,713
	無形資產		124	216
	遞延所得稅資產		5,629	1,635
	其他應收款項及預付款項	16	57,787	115,446
			<u>1,519,205</u>	<u>1,798,420</u>
<b>流動資產</b>				
	存貨		2,475	2,749
	貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	16	16,243	58,929
	待出售物業	17	–	253,000
	遞延所得稅資產		863	987
	受限制銀行存款		17,583	12,340
	現金及現金等價物		16,477	43,091
			<u>53,641</u>	<u>371,096</u>
	<b>總資產</b>		<u>1,572,846</u>	<u>2,169,516</u>

		於12月31日	
		2025年	2024年
附註		人民幣千元	人民幣千元
<b>權益</b>			
股本		<b>213,908</b>	213,908
股份溢價		<b>750,992</b>	750,992
其他儲備		<b>458,671</b>	456,919
累計虧損		<b>(757,464)</b>	(671,058)
<b>總權益</b>		<b>656,107</b>	750,761
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>338,803</b>	496,608
遞延所得稅負債		<b>81,976</b>	88,176
借款	20	<b>212,000</b>	226,667
		<b>632,779</b>	811,451
<b>流動負債</b>			
租賃負債		<b>61,998</b>	65,331
貿易及其他應付款項	18	<b>90,890</b>	148,822
合約負債	19	<b>12,971</b>	19,412
借款	20	<b>78,667</b>	331,387
應付所得稅		<b>39,434</b>	42,352
		<b>283,960</b>	607,304
<b>負債總額</b>		<b>916,739</b>	1,418,755
<b>總權益及負債</b>		<b>1,572,846</b>	2,169,516

## 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2025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會計準則(「國際財務報告會計準則」)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2025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96百萬元及現金及銀行結餘減少人民幣約21百萬元。於2025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230百萬元。本集團擁有現金及現金等價物約人民幣16百萬元及在中國的銀行借款總額為人民幣291百萬元，其中流動銀行借款為人民幣79百萬元。

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) 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
- (ii) 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。

本集團自一家中國境內銀行取得總額為人民幣260,000,000元的授信額度，其中包括一筆人民幣200,000,000元的7年期定期貸款及一筆人民幣60,000,000元的循環貸款額度。截至2025年12月31日，定期貸款已償還人民幣26,000,000元，未償還餘額為人民幣174,000,000元。截至該日，定期貸款及循環貸款額度均已悉數使用。

董事已審閱本集團現金流量預測，涵蓋自2025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2025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. 重大會計政策變動

#### (a) 國際財務報告會計準則新準則及修訂本的應用

於本年度，本集團在編製綜合財務報表時，首次應用了由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈並於2025年1月1日或以後開始的年度期間強制生效的以下國際財務報告會計準則修訂本：

國際會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

本年度應用上述國際財務報告會計準則修訂本，對本集團於本年度及往年的財務狀況、經營成果，以及在本綜合財務報表所載的披露事項均未產生重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告會計準則

本集團尚未提前採用下列已發布但未生效的新訂及經修訂《國際財務報告會計準則》：

		於下列日期或之後 開始之年度期間生效
國際財務報告會計準則第9號 及國際財務報告會計準則 第7號之修訂	金融工具分類與計量的修訂	2026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 之修訂	合約具備性質—從屬電力	2026年1月1日
國際財務報告會計準則	國際財務報告會計準則年度 改善—第11冊	2026年1月1日
國際財務報告會計準則第18號	財務報表之表達與披露	2027年1月1日
國際財務報告會計準則第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
國際會計準則第21號修訂	換算至高度通貨膨脹呈報貨幣	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號	不具公眾受託責任之子公司： 披露	2027年1月1日

除下文所述的新訂及經修訂《國際財務報告會計準則》外，公司董事預計應用所有其他新訂及經修訂《國際財務報告會計準則》在可預見的未來不會對合併財務報表產生重大影響。

*《國際財務報告第18號準則》—財務報表列報與披露(「國際財務報告第18號準則」)*

《國際財務報告第18號準則》規定了財務報表的列報與披露要求，並將取代《國際會計準則第1號》—財務報表列報。《國際財務報告第18號準則》引入了新要求，包括：在合併綜合收益表中列報特定類別及定義的小計項目；在財務報表附註中披露管理層定義的業績指標；以及改善財務報表披露信息的聚合與細分。此外，亦對《國際會計準則第7號》—現金流量表及《國際會計準則第33號》—每股盈利進行了細微修訂。《國際財務報告第18號準則》及其對其他國際財務報告準則的隨附修訂，將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前採用。預計應用《國際財務報告第18號準則》不會對本集團的財務狀況產生重大影響。公司董事正就《國際財務報告第18號準則》的影響進行評估，目前尚無法確定採納該準則是否會對本集團合併財務報表的列報與披露產生重大影響。

#### 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2025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	191,043	–	191,043
客戶合同收入			
在某一時點確認	9,759	–	9,759
其他來源收入			
租金收入	181,284	–	181,284
其他經營收入	31,356	90	31,446
其他(虧損)/收益淨額	(15,274)	35,077	19,803
投資物業的公平值虧損	(171,138)	–	(171,138)
存貨採購及變動	(8,971)	–	(8,971)
僱員福利開支	(26,152)	(4,939)	(31,091)
折舊及攤銷開支	(1,978)	(262)	(2,240)
金融資產的減值虧損淨額	(4,269)	–	(4,269)
其他經營開支淨額	(78,094)	(3,581)	(81,675)
經營(虧損)/溢利	(83,477)	26,385	(57,092)
融資收入	5,261	224	5,485
融資成本	(54,703)	(18)	(54,721)
融資成本淨額	(49,442)	206	(49,236)
除所得稅前(虧損)/溢利	(132,919)	26,591	(106,328)
所得稅抵免	9,922	–	9,922
年度(虧損)/溢利	(122,997)	26,591	(96,406)

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)
<b>經營虧損</b>	<b>(17,419)</b>	<b>(14,724)</b>	<b>(32,143)</b>
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
<b>年度(虧損)／溢利</b>	<b>(65,746)</b>	<b>31,982</b>	<b>(33,764)</b>

## 5. 收入

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	181,284	187,505
直接銷售	9,455	12,328
專營銷售佣金	304	462
	<b>191,043</b>	<b>200,295</b>

截至2025年及2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
促銷、行政及管理收入	31,339	26,985
專營銷售的信用卡手續費	15	16
政府補貼	92	685
	<b>31,446</b>	<b>27,686</b>

## 7. 其他收益淨額

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
變更租賃之收益	(a)	27,982	37,829
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)	(4,280)	(5,354)
終止融資租賃虧損		(1,734)	–
終止租賃虧損	(c)	(37,598)	–
出售一家附屬公司的淨收益(附註22)		34,913	–
因終止租賃協議而沒收之按金		855	437
待出售物業的減值撥備(附註17)		–	(1,000)
出售物業、廠房及設備之虧損		(111)	(2,609)
法律索賠計提		(634)	(5,546)
按公平值計入損益列賬之公平值變動		–	(4,350)
其他		410	(1,881)
		<b>19,803</b>	<b>17,526</b>

附註：

- (a) 2025年及2024年確認淨收益人民幣28.0百萬元及人民幣37.8百萬元，主要由於集團與多個出租方簽署了若干門店減租之補充租賃協議。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) 2025年確認淨虧損人民幣37.6百萬元，主要由於集團與兩家門店的出租方及承租方簽署了終止租賃協議。該淨虧損是由於終止確認作為承租人相關使用權資產及租賃負債及作為出租方融資租賃應收款所致。

## 8. 按性質分類的開支

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
存貨採購及變動		8,971	11,571
僱員福利開支	9	31,091	36,874
折舊及攤銷開支		2,240	2,355
金融資產的減值虧損淨額		4,269	1,554
公用事業		54,992	58,021
公幹開支		350	450
其他稅項開支		8,799	9,099
辦公室開支		1,266	1,776
廣告成本		223	443
清潔開支		2,476	2,507
核數師薪酬			
—核數服務		940	1,380
—其他服務		—	600
銀行收費		55	136
運輸開支		7	20
匯兌虧損／(收益)		2,561	(1,487)
其他開支		10,006	12,868
總開支		128,246	138,167

## 9. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪金	26,479	31,348
社保成本	3,331	3,444
遣散費	1,281	2,082
僱員福利開支總額	<u>31,091</u>	<u>36,874</u>

## 10. 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	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	5,003	5,893
銀行存款利息收入	482	886
	<u>5,485</u>	<u>6,779</u>
融資成本		
作為承租人之經營租賃利息開支	(28,538)	(33,652)
銀行貸款利息開支	(26,183)	(42,242)
	<u>(54,721)</u>	<u>(75,894)</u>
融資成本淨額	<u>(49,236)</u>	<u>(69,115)</u>

## 11. 所得稅抵免

	截至12月31日止年度	
	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	148	(76,484)
遞延所得稅	(10,070)	8,990
所得稅抵免	<u>(9,922)</u>	<u>(67,494)</u>

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) 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	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(96,406)	(33,764)
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>(0.04)</u>	<u>(0.01)</u>

- (b) 本集團於本年度已無發行潛在攤薄普通股，因此每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

### 13. 股息

本公司於截止2025年及2024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2025年12月31日止年度的任何末期股息。

### 14. 投資物業

	<u>樓宇</u>	<u>使用權資產</u>	<u>總計</u>
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<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	<u>(49,089)</u>	<u>(90,394)</u>	<u>(139,483)</u>
於2024年12月31日	<u>1,105,720</u>	<u>554,690</u>	<u>1,660,410</u>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
於2025年1月1日	1,105,720	554,690	1,660,410
其後開支撥充資本	231	541	772
轉撥自租賃應收款項	–	14,129	14,129
新增租賃	–	1,035	1,035
提早終止及變更租賃	–	(67,606)	(67,606)
公平值調整之虧損淨額	<u>(89,181)</u>	<u>(81,957)</u>	<u>(171,138)</u>
於2025年12月31日	<u>1,016,770</u>	<u>420,832</u>	<u>1,437,602</u>

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2025年12月31日，若干長期銀行借款以若干樓宇作抵押(附註20)。

- (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。

本集團的投資物業代表自有百貨店和以使用權資產形式的租賃物業，其持有的商業模式旨在透過租賃在投資物業實質上體反映所有的經濟利益。

## 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)
	<u>19,296</u>	<u>1,417</u>	<u>20,713</u>
於2024年12月31日	<u>19,296</u>	<u>1,417</u>	<u>20,713</u>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
於2025年1月1日	19,296	1,417	20,713
添置	15	-	15
折舊費用	(1,197)	(951)	(2,148)
出售	(517)	-	(517)
	<u>17,597</u>	<u>466</u>	<u>18,063</u>
於2025年12月31日	<u>17,597</u>	<u>466</u>	<u>18,063</u>

## 16. 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

		於2025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)	15	–	15
應收關連方款項	(e)	336,164	–	336,164
經營租賃應收款項	(b)	4,720	16,828	21,548
融資租賃應收款項	(c)	9,045	22,900	31,945
應收利息		96	–	96
租賃按金		250	17,391	17,641
其他應收款項		5,897	–	5,897
		<b>356,187</b>	<b>57,119</b>	<b>413,306</b>
減：減值虧損撥備計提	(e)	(340,622)	–	(340,622)
按攤銷成本計量之金融資產		<b>15,565</b>	<b>57,119</b>	<b>72,684</b>
預付款項	(d)	678	668	1,346
貿易及其他應收款項總額		<b>16,243</b>	<b>57,787</b>	<b>74,030</b>
		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	(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	(c)	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
		<b>178,512</b>	<b>336,790</b>	<b>515,302</b>
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		<b>58,929</b>	<b>113,674</b>	<b>172,603</b>
預付款項	(d)	–	1,772	1,772
貿易及其他應收款項總額		<b>58,929</b>	<b>115,446</b>	<b>174,375</b>

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
零至30天	-	1,038
超過360天	15	-
	<b>15</b>	<b>1,038</b>

本集團應用國際財務報告會計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12月31日，根據管理層評估，概無作出減值虧損撥備（2024年：無）。

所有貿易應收款項以人民幣計值，其公平值與其於2025年及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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期	17,960	23,000
零至30天	175	341
31至90天	100	692
91至365天	1,018	909
超過365天	2,295	1,644
	<b>21,548</b>	<b>26,586</b>

本集團根據國際財務報告會計準則第9號的規定採用簡化方法計提預期信用損失。

截至2025年12月31日，對經營租賃應收款項總額計提撥備人民幣3,937,000元（2024年：人民幣4,927,000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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項	29,115	110,183
不獲保證剩餘價值	7,931	7,931
融資租賃投資總額	37,046	118,114
減：未賺取融資收入	(5,101)	(18,510)
融資租賃投資淨額	31,945	99,604
減：累計減值撥備	(521)	(1,608)
融資租賃應收款項淨額	31,424	97,996

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃投資總額		
1年內	9,045	20,076
1至2年之間	9,255	19,694
2至3年之間	5,900	19,572
3至4年之間	3,986	15,712
4至5年之間	3,986	14,694
超過5年	4,874	28,366
	37,046	118,114

- (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。

- (e) 於2025年12月30日，本公司全資附屬公司淮安市潤樂居工程建設有限公司與深圳市晟潤豐投資發展有限公司(「晟潤豐」)訂立一份補充協議(「顧問費支付延期協議」)，旨在進一步延長晟潤豐向本集團支付未償還服務費及相關利息開支的結算期限。於2026年3月19日舉行本公司的特別股東大會上，獨立股東投票反對顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易。逾期顧問費已變為即時到期，晟潤豐須立即結付。

應收晟潤豐款項已於往年度全額計提減值。

## 17. 待出售物業

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

於2025年4月，透過出售珠海市祥耀房地產開發有限公司(「**珠海祥耀**」)的全部股權而處置了待出售物業。

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20)。

## 18. 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
租賃按金		33,311	44,628
其他應付稅項		2,560	12,460
應計工資及薪金		2,497	3,060
貿易應付款項	(a)	1,590	937
應付一名關連方款項		34	4
應計借款銀行利息及罰款	(b)	968	26,394
應計法律索賠準備		1,023	5,546
預收客戶租金		12,104	11,984
其他應付款項及應計費用	(d)	36,803	43,809
		<u>90,890</u>	<u>148,822</u>

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
零至30天	<u>1,590</u>	<u>937</u>

(b) 於2024年12月31日，珠海祥耀未償還銀行借款而主要計提的銀行利息及罰款。銀行借款由待出售物業抵押及已逾期。於2025年12月31日，相關應計銀行利息及罰款已因出售一家子公司而終止確認。

(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2025年及2024年12月31日的賬面值相若。

(d) 於2026年3月，本集團與前大業主達成和解協議，以解決租賃糾紛。根據和解協議，本公司已於2026年3月支付了應付租金人民幣4.2百萬元。

## 19. 合約負債

	附註	於12月31日	
		2025年	2024年
		人民幣千元	人民幣千元
已收客戶墊款	(a)	<b>12,971</b>	19,412

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。

## 20. 借款

	附註	於12月31日	
		2025年	2024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)	<b>212,000</b>	226,667
<b>即期</b>			
已抵押長期銀行借款的即期部分(附註17)	(a) (b)	<b>18,667</b>	280,607
已抵押短期借款	(c)	<b>60,000</b>	50,780
		<b>78,667</b>	331,387
		<b>290,667</b>	558,054

附註：

(a) 於2025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230,667,000元(2024年：人民幣253,334,000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16)。截至2025年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.23%(2024：6.37%)。

- (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17)。截至2024年12月31日止年度，加權平均實質年利率為8.42%。隨著珠海祥耀於2025年4月的出售，該銀行貸款不再屬於本集團的負債。
- (c) 於2025年及2024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2025年12月31日止年度，加權平均實際年利率為6.35% (2024年：6.98%)。
- (d) 於2025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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	78,667	331,387
1至2年之間	12,000	26,667
2至5年之間	60,000	80,000
超過5年	140,000	120,000
	<b>290,667</b>	<b>558,054</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。

## 21. 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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
收購物業、廠房及設備	619	2,254
	<b>619</b>	<b>2,254</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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
樓宇：		
1年內	106,532	159,925
1至2年之間	69,931	121,241
2至3年之間	53,724	78,369
3至4年之間	40,800	60,678
4至5年之間	34,042	46,670
超過5年	174,472	122,103
	<b>479,501</b>	<b>588,986</b>

## 22. 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

在2025財政年度，儘管面對複雜的國內外環境，中國經濟仍保持溫和增長，實現了年度發展目標。然而，受消費者偏好快速轉變及多元化電商平台競爭加劇的影響，國內消費市場持續面臨顯著挑戰。由於營運成本上升，加之消費者愈發注重性價比、價格敏感度提高，利潤率持續承壓。

儘管面臨這些持續的逆風，國內消費市場仍展現出強大的韌性。包括本集團在內的行業參與者，通過嚴格的成本優化、轉向國內採購的戰略調整以及強化客戶參與策略，成功適應了不斷變化的市場動態。這些努力有助於在競爭激烈的零售市場中穩定經營並維持市場份額。

根據國家統計局（「**國家統計局**」）的數據，2025財政年度中國國內生產總值為人民幣140.19兆元，較2024財政年度同比增長5.0%。2025年12月的全國居民消費價格指數同比上升0.8%，反映出消費需求較2024年12月（當時全國居民消費價格指數僅微增0.1%，基本持平）有所回暖。此外，2025財政年度社會消費品零售總額達到人民幣50.12兆元，同比增長3.7%，較2024財政年度0.2%的增幅有所改善。

年內，本集團繼續深耕消費市場，秉持「小而美、小而精」的經營理念，專注於社區商務戰略。為保持競爭力並吸引更廣泛的客群，本集團推出了一個針對年輕一代的新生活方式品牌。通過推動社區、企業與居民之間的深度合作，本集團開展了精準的業務發展及社區專屬營銷活動。這種互利共贏的模式已成為本集團增長的主要動力，為未來業務的可持續發展奠定了堅實基礎。

## 業務回顧

於2025年年度，本集團錄得收入人民幣191.0百萬元(2024年年度：人民幣200.3百萬元)。2025年年度的本公司擁有人應佔虧損為人民幣96.4百萬元(2024年年度：人民幣33.8百萬元)。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2025年12月31日，本集團經營及／或管理12家百貨店，總建築面積213,284平方米，其中43.3%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2025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2025年年度及2024年年度，本集團的收入全數由百貨店業務貢獻。於2025年年度，本集團的收入為人民幣191.0百萬元，較2024年年度人民幣200.3百萬元輕微地減少4.6%。

於2025年年度，本公司擁有人應佔虧損分別為人民幣96.4百萬元及2024年年度為人民幣33.8百萬元。

(b) 百貨店業務分部

下文所載為2025年年度本集團百貨店業務的分部資料，連同2024年年度比較數字：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	191,043	200,295
其他經營收入	31,356	27,150
其他(虧損)/收益淨額	(15,274)	25,400
投資物業的公平值虧損	(171,138)	(139,483)
存貨採購及變動	(8,971)	(11,571)
僱員福利開支	(26,152)	(31,800)
折舊及攤銷開支	(1,978)	(1,988)
金融資產的減值虧損淨額	(4,269)	(550)
其他經營開支淨額	(78,094)	(84,872)
<b>經營虧損</b>	<b>(83,477)</b>	<b>(17,419)</b>
融資收入	5,261	6,219
融資成本	(54,703)	(54,488)
融資成本淨額	(49,442)	(48,269)
除所得稅前虧損	(132,919)	(65,688)
所得稅抵免/(開支)	9,922	(58)
<b>年度虧損</b>	<b>(122,997)</b>	<b>(65,746)</b>

## 收入

於2025年年度及2024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	
	2025年	2024年	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	%	%
租金收入	181,284	187,505	94.9	93.6
直接銷售	9,455	12,328	5.0	6.2
專營銷售佣金	304	462	0.1	0.2
<b>總計</b>	<b>191,043</b>	<b>200,295</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

於2025年年度，租金收入為人民幣181.3百萬元，較2024年年度的人民幣187.5百萬元輕微減少3.3%。於2025年年度，直接銷售為人民幣9.5百萬元，較2024年年度人民幣12.3百萬元減少22.8%。

## 其他經營收入

其他經營收入由2024年年度的人民幣27.2百萬元增加至2025年年度的人民幣31.4百萬元。該增加主要由於促銷、行政和管理收入的增加。

## 其他虧損淨額

於2025年年度，其他虧損淨額為人民幣15.3百萬元，而2024年年度，其他收益淨額為人民幣25.4百萬元，主要原因於2025年年度是終止租賃造成的損失人民幣37.6百萬元，但被確認的人民幣28.0百萬元淨收益所抵消，原因是集團就三家門店簽訂了租金減免的補充協議。

### 投資物業的公平值虧損

投資物業的公平值虧損由2024年年度的人民幣139.5百萬元增加至2025年年度的人民幣171.1百萬元。

### 存貨採購及變動

於2025年年度，存貨採購及變動金額為人民幣9.0百萬元，較2024年年度的人民幣11.6百萬元減少22.4%，與直接銷售趨勢一致。

### 僱員福利開支

僱員福利開支由2024年年度的人民幣31.8百萬元減少17.6%至2025年年度的人民幣26.2百萬元。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

2025年年度及2024年年度的折舊及攤銷開支均保持在人民幣2.0百萬元。

### 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2024年年度的人民幣89.4百萬元減少8.0%至2025年年度的人民幣78.1百萬元，主要為有效成本控制。

### 經營虧損

基於上述原因，2025年年度百貨店業務分部的經營虧損為人民幣83.5百萬元，而2024年年度的經營虧損為人民幣17.4百萬元。

## 融資收入

較2024年年度的人民幣6.2百萬元相比，2025年年度的融資收入為人民幣5.3百萬元，主要由於融資租賃和銀行存款的利息收入減少。

## 融資成本

2025年年度的融資成本增加0.4%至人民幣54.7百萬元，而2024年年度則為人民幣54.5百萬元，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。

## 所得稅抵免／(開支)

2025年年度的所得稅抵免為人民幣9.9百萬元，而2024年年度的所得稅開支為人民幣0.1百萬元。

## 年度虧損

基於上文所述，2025年年度百貨店業務分部應佔虧損為人民幣123.0百萬元，而2024年年度虧損則為人民幣65.7百萬元。

## (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2024年年度為人民幣32.0百萬元的溢利相比，於2025年年度，該等溢利為人民幣26.6百萬元，主要由於在2025年年度出售一家子公司收益為人民幣34.9百萬元。

## 股息

董事會決定不建議就2025年年度派付任何末期股息(2024年年度：無)。

## 流動資金及財務資源

於2025年12月31日及於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分別為人民幣34.1百萬元及人民幣55.4百萬元。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2025年12月31日，本集團的長期及短期借款分別為人民幣230.7百萬元及人民幣60.0百萬元(2024年12月31日：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)，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2025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44.3%(2024年12月31日：74.3%)。

## 流動負債淨值及資產淨值

於2025年12月31日，本集團的流動負債淨值為人民幣230.3百萬元(2024年12月31日：人民幣236.2百萬元)。於2025年12月31日，本集團的資產淨值為人民幣656.1百萬元(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。於2025年年度，本集團錄得匯兌虧損淨額為人民幣2.6百萬元(2024年年度：收益為人民幣1.5百萬元)。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2025年12月31日，本集團的僱員總人數為176名(2024年12月31日：199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2025年12月31日，訴訟仍在進行中。本集團已預提2025年年度或然負債金額為人民幣23,000元(2024年12月31日：人民幣764,000元)，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

除以人民幣1.6百萬元代價出售珠海市祥耀房地產開發有限公司全部股權外，2025年年度概無重大收購及出售附屬公司及聯營公司之事宜。

## 期後事項

於2025年12月30日，本公司全資附屬公司淮安市潤樂居工程建設有限公司與深圳市晟潤豐投資發展有限公司(「晟潤豐」)訂立一份補充協議(「顧問費支付延期協議」)，旨在進一步延長晟潤豐向本集團支付未償還服務費及相關利息開支的結算期限。於2026年3月19日舉行的本公司特別股東大會上，獨立股東投票反對顧問費支付延期協議及其項下擬進行的交易。

有關上述交易的進一步資料披露於本公司日期為2025年12月30日、2026年3月19日，以及本公司日期為2026年2月26日的股東通函。

除上文所披露者外，自2025年12月31日起至本公告日期止，並無發生任何重大事項。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於2025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(包括出售庫存股的股份)。

## 企業管治

本公司於2025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2025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2025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三次會議，討論本集團的審計、內部監控、財務申報事宜及更換核數師，並檢閱本集團截至2025年6月30日止六個月的中期業績及2024年年度的全年業績。

審核委員會已審閱本集團於2025年年度之全年業績。

## 容誠的工作範圍

本集團核數師容誠(香港)會計師事務所(「容誠」)，同意，本集團載於初步公告有關2025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。容誠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，容誠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2025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由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告會計準則真實而中肯地反映 貴集團截至2025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2025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96百萬元及現金及銀行結餘減少約人民幣約21百萬元。於2025年12月31日， 貴集團的流動負債超過流動資產約人民幣230百萬元，截至同日， 貴集團擁有現金及現金等價物約人民幣16百萬元，及在中國銀行借款總額為人民幣291百萬元，其中流動銀行借款人民幣79百萬元。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2025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，2026年3月30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。