

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2026年6月30日止六個月

中期業績

本集團截至2026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92.5百萬元，較2025年上半年的人民幣93.0百萬元輕微減少0.5%；
- 經營溢利為人民幣17.4百萬元，較2025年上半年的人民幣29.8百萬元減少41.6%；
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣3.3百萬元，而2025年上半年則為人民幣3.0百萬元；
- 2026年上半年及2025年上半年每股基本虧損均為人民幣0.001元；及
- 於2026年6月30日及於2025年12月31日的每股資產淨值均為人民幣0.26元。

董事會不建議就截至2026年上半年派付任何中期股息。

截至2026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2026年6月30日止六個月(「2026年上半年」)的未經審核綜合中期業績，連同截至2025年6月30日止六個月(「2025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	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	92,498	93,021
其他經營收入	6	18,690	15,576
其他收益淨額	7	3,027	28,143
投資物業公平值虧損	13	(38,508)	(41,485)
存貨採購及變動	8	(4,820)	(4,178)
僱員福利開支	8	(15,586)	(14,873)
折舊及攤銷開支	8	(477)	(1,781)
金融資產轉回／(減值虧損)淨額	8	3,939	(3,198)
其他經營開支淨額	8	(41,335)	(41,409)
經營溢利		17,428	29,816
融資收入	9	1,403	3,213
融資成本	9	(19,566)	(31,846)
融資成本淨額	9	(18,163)	(28,633)
除所得稅前(虧損)／溢利		(735)	1,183
所得稅支出	10	(2,524)	(4,194)
期內虧損		(3,259)	(3,011)
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)	(0.001)

中期簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(3,259)</u>	<u>(3,011)</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>2,672</u>	<u>1,081</u>
期內其他全面收益	<u>2,672</u>	<u>1,081</u>
期內全面虧損	<u>(587)</u>	<u>(1,930)</u>

中期簡明綜合資產負債表

		於2026年 6月30日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於2025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	1,391,502	1,437,602
物業、廠房及設備	14	14,868	18,063
無形資產		533	124
遞延所得稅資產		7,592	5,629
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	15	58,486	57,787
		<u>1,472,981</u>	<u>1,519,205</u>
流動資產			
存貨		2,462	2,475
貿易應收款項、其他應收款項及預付款項	15	20,813	16,243
遞延所得稅資產		362	863
受限制銀行存款		8,671	17,583
現金及現金等價物		33,601	16,477
		<u>65,909</u>	<u>53,641</u>
總資產		<u>1,538,890</u>	<u>1,572,846</u>
權益			
股本		213,908	213,908
股份溢價		750,992	750,992
其他儲備		461,343	458,671
累計虧損		(770,723)	(767,464)
總權益		<u>655,520</u>	<u>656,107</u>

		於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註			
負債			
非流動負債			
		305,800	338,803
		85,958	81,976
	18	198,707	212,000
		590,465	632,779
流動負債			
		64,694	61,998
	16	99,591	90,890
	17	8,346	12,971
	18	81,627	78,667
		38,647	39,434
		292,905	283,960
負債總額		883,370	916,739
總權益及負債		1,538,890	1,572,846

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2026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2025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2026年6月30日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣227.0百萬元。本集團銀行借款總額為人民幣280.3百萬元，其中人民幣81.6百萬元為流動。

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2026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2026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2026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2025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

		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 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	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之 年度改善	國際財務報告會計準則年度 改善－第11冊	2026年1月1日

上述對國際財務報告準則的修訂於2026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2026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18號	財務報表之表達與揭露	2027年1月1日 待確定
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	
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

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2026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	92,498	–	92,498
客戶合同收入			
在某一時點確認	5,194	–	5,194
其他來源收入			
租金收入	87,304	–	87,304
其他經營收入	18,690	–	18,690
其他收益淨額	1,994	1,033	3,027
投資物業公平值虧損	(38,508)	–	(38,508)
存貨採購及變動	(4,820)	–	(4,820)
僱員福利開支	(13,499)	(2,087)	(15,586)
折舊及攤銷開支	(477)	–	(477)
金融資產減值虧損的轉回淨額	3,939	–	3,939
其他經營開支淨額	(36,021)	(5,314)	(41,335)
經營溢利／(虧損)	23,796	(6,368)	17,428
融資收入	1,339	64	1,403
融資成本	(19,563)	(3)	(19,566)
融資成本淨額	(18,224)	61	(18,163)
除所得稅前溢利／(虧損)	5,572	(6,307)	(735)
所得稅支出	(2,524)	–	(2,524)
期內溢利／(虧損)	3,048	(6,307)	(3,259)

截至2025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	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)
經營溢利／(虧損)	(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)
除所得稅前溢利／(虧損)	(23,263)	24,446	1,183
所得稅支出	(4,194)	–	(4,194)
期內虧損	(27,457)	24,446	(3,011)

5. 收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	87,304	88,431
直接銷售	5,080	4,408
專營銷售佣金	114	182
	<u>92,498</u>	<u>93,021</u>

6. 其他經營收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
促銷、行政及管理收入	18,690	15,478
政府補貼及稅務優惠	–	90
專營銷售的信用卡手續費	–	8
	<u>18,690</u>	<u>15,576</u>

7. 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
因終止租賃協議而被沒收的押金	1,191	613
出售物業、廠房及設備的虧損	–	(41)
出售投資物業收益	658	–
出售一家附屬公司的收益	–	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	1,178	(11)
	<u>3,027</u>	<u>28,143</u>

8. 按性質分類的開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
存貨採購及變動	4,820	4,178
僱員福利開支	15,586	14,873
折舊及攤銷開支	477	1,781
金融資產(轉回)/減值虧損淨額	(3,939)	3,198
公用事業	23,888	24,970
廣告成本	105	128
公幹開支	134	165
清潔開支	1,209	1,236
其他稅項開支	4,352	7,985
支付核數師其他專業服務的開支	300	300
匯兌虧損淨值	4,750	1,222
銀行手續費	31	32
辦公室開支	58	—
其他開支	6,508	5,371
	58,279	65,439

9. 融資收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
融資租賃利息收入	1,131	2,926
銀行存款利息收入	272	287
	1,403	3,213
融資成本		
作為承租人之經營租賃利息開支	(11,158)	(15,523)
銀行貸款利息開支	(8,408)	(16,323)
	(19,566)	(31,846)
融資成本淨額	(18,163)	(28,633)

10. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	4	106
遞延所得稅	<u>2,520</u>	<u>4,088</u>
所得稅支出	<u>2,524</u>	<u>4,194</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	
	2026年	2025年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(3,259)	(3,011)
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>(0.001)</u>

- (b) 截至2026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2026年6月30日止六個月及2025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2026年6月30日止六個月				
於2026年1月1日		1,016,770	420,832	1,437,602
出售		(7,592)	–	(7,592)
公平值調整的虧損淨額		–	(38,508)	(38,508)
於2026年6月30日		<u>1,009,178</u>	<u>382,324</u>	<u>1,391,502</u>
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>

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2026年6月30日，若干長期銀行借款以幾個樓宇作抵押(附註18)。

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2026年6月30日止六個月			
於2026年1月1日	17,597	466	18,063
新增	448	–	448
出售	(3,166)	–	(3,166)
折舊開支(附註8)	(88)	(389)	(477)
於2026年6月30日	<u>14,791</u>	<u>77</u>	<u>14,868</u>
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	<u>17,932</u>	<u>1,007</u>	<u>18,939</u>

15. 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

於2026年6月30日			
	流動	非流動	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) 12	–	12
應收一名關連方款項	336,164	–	336,164
經營租賃應收款項	(b) 6,035	18,509	24,544
融資租賃應收款項	9,108	19,610	28,718
應收利息	156	–	156
租賃按金	–	20,367	20,367
其他應收款項	6,624	–	6,624
	358,099	58,486	416,585
減：就減值虧損計提撥備	(338,558)	–	(338,558)
按攤銷成本計量之金融資產	19,541	58,486	78,027
預付款項	1,272	–	1,272
貿易及其他應收款項總額	20,813	58,486	79,299

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
應收一名關連方款項	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	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
	356,187	57,119	413,306
減：減值虧損撥備計提	(340,622)	–	(340,622)
按攤銷成本計量之金融資產	15,565	57,119	72,684
預付款項	678	668	1,346
貿易及其他應收款項總額	16,243	57,787	74,030

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2026年 6月30日 <u>人民幣千元</u>	於2025年 12月31日 <u>人民幣千元</u>
超過360天	<u>12</u>	<u>15</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2026年6月30日，根據管理層評估，概無作出減值虧損撥備(2025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2026年6月30日及2025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2026年 6月30日 <u>人民幣千元</u>	於2025年 12月31日 <u>人民幣千元</u>
即期	20,891	17,960
0至30天	954	175
31至90天	1,010	100
91至365天	318	1,018
超過365天	<u>1,371</u>	<u>2,295</u>
	<u>24,544</u>	<u>21,548</u>

16. 貿易及其他應付款項

		於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
	附註		
租賃按金		44,743	33,311
其他應付稅項		3,884	2,560
應計工資及薪金		2,353	2,497
貿易應付款項	(a)	1,545	1,590
應付一名關連方款項		–	34
應計借款銀行利息及罰款	(b)	467	968
法律索賠損失計提		–	1,023
預收客戶租金		16,684	12,104
其他應付款項及應計費用		29,915	36,803
		99,591	90,890

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2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
0至30天	1,545	1,590

(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。

17. 合約負債

		於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
	附註		
已收客戶墊款	(a)	8,346	12,971

附註：

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

18. 借款

	附註	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
非即期			
已抵押長期銀行借款	(a)	<u>198,707</u>	<u>212,000</u>
即期			
已抵押長期銀行借款的即期部分	(a)	<u>22,627</u>	<u>18,667</u>
已抵押短期借款	(b)	<u>59,000</u>	<u>60,000</u>
		<u>81,627</u>	<u>78,667</u>
		<u>280,334</u>	<u>290,667</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2026年6月30日止期間，加權平均實質年利率為5.86%(於2025年12月31日：6.23%)。
- (b) 於2026年6月30日及2025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2026年6月30日止期間，加權平均實質年利率為5.35%(於2025年12月31日：6.35%)。

19. 資本承擔

於結算日已訂約但尚未產生的資本開支如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備採購	<u>1,655</u>	<u>619</u>

管理層討論及分析

於2026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。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，2026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69.57萬億元，較2025年上半年增長了4.7%。2026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1.0%，相較2025年6月的0.1%有所下降。2026年6月中國社會消費品零售總額同比增長1%，而2025年同期則下降0.2%，反映出消費者信心逐步回復。

於2026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2026年上半年，本集團錄得收入人民幣92.5百萬元（2025年上半年：人民幣93.0百萬元）。本公司擁有人應佔虧損於2026年上半年達到人民幣3.3百萬元（2025年上半年：人民幣3.0百萬元）。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，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2026年6月30日，本集團經營或管理12家百貨店，總建築面積213,284.42平方米，其中43.3%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2026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2026年上半年，本集團的收入為人民幣92.5百萬元，較2025年上半年的人民幣93.0百萬元輕微減少0.5%。

截至2026年上半年本公司擁有人應佔虧損為人民幣3.3百萬元，而2025年上半年為人民幣3.0百萬元。

(b) 百貨店業務分部

下文所載為截至2026年上半年本集團百貨店業務的分部資料，連同2025年上半年比較數字：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	92,498	93,021
其他經營收入	18,690	15,486
其他收益／(虧損)淨額	1,994	(6,727)
投資物業公平值虧損	(38,508)	(41,485)
存貨採購及變動	(4,820)	(4,178)
僱員福利開支	(13,499)	(12,811)
折舊及攤銷開支	(477)	(1,650)
金融資產轉回／(減值虧損)淨額	3,939	(3,198)
其他經營開支淨額	<u>(36,021)</u>	<u>(39,734)</u>
經營溢利／(虧損)	<u>23,796</u>	<u>(1,276)</u>
融資收入	1,339	3,074
融資成本	(19,563)	(25,061)
融資成本淨額	<u>(18,224)</u>	<u>(21,987)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	5,572	(23,263)
所得稅支出	<u>(2,524)</u>	<u>(4,194)</u>
期內溢利／(虧損)	<u>3,048</u>	<u>(27,457)</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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 %	2025年 %
租金收入	87,304	88,431	94.4	95.1
直接銷售	5,080	4,408	5.5	4.7
專營銷售佣金	114	182	0.1	0.2
總計	92,498	93,021	100.0	100.0

截至2026年上半年的租金收入為人民幣87.3百萬元，較2025年上半年的人民幣88.4百萬元輕微減少1.3%；及截至2026年上半年的直接銷售為人民幣5.1百萬元，較2025年上半年的人民幣4.4百萬元增加15.9%。

其他經營收入

截至2026年上半年，其他經營收入為人民幣18.7百萬元，較2025年上半年的人民幣15.5百萬元增加20.6%，主要由於2025年上半年增加了促銷、行政及管理收入。

其他收益／(虧損)淨額

2026年上半年其他收益為人民幣2.0百萬元，而2025年上半年則錄得其他虧損人民幣6.7百萬元。此轉變主要是由於因終止租賃協議而沒收的按金收益人民幣1.0百萬元，以及出售投資物業收益人民幣0.7百萬元；而2025年上半年則確認了法律訴訟撥備人民幣5.1百萬元。

投資物業公平值虧損

截至2026年上半年，投資物業公平值虧損為人民幣38.5百萬元，而2025年上半年為人民幣41.5百萬元。

存貨採購及變動

存貨採購及變動金額由2025年上半年的人民幣4.2百萬元增加至2026年上半年的人民幣4.8百萬元。該增加與相應時期的直接銷售的增加一致。

僱員福利開支

截至2026年上半年，僱員福利開支為人民幣13.5百萬元，較2025年上半年的人民幣12.8百萬元增加5.5%。

折舊及攤銷開支

截至2026年上半年及2025年上半年，折舊及攤銷開支分別為人民幣0.5百萬元及人民幣1.7百萬元。

其他經營開支淨額

其他經營開支淨額由2026年上半年的人民幣36.0百萬元，較2025年上半年的人民幣39.7百萬元減少9.3%，主要由於有效成本控制措施。

經營溢利／(虧損)

由於上述原因，百貨店業務分部的2026年上半年經營溢利為人民幣23.8百萬元，而2025年上半年經營虧損則為人民幣1.3百萬。

融資收入

截至2026年上半年，融資收入為人民幣1.3百萬元，而2025年上半年為人民幣3.1百萬元。

融資成本

融資成本由2025年上半年的人民幣25.1百萬元減少21.9%至2026年上半年的人民幣19.6百萬元，主要由於未償還銀行貸款的利息開支減少，此乃由於利率下降以及於2026年上半年償還銀行貸款人民幣10.3百萬元所致。

所得稅支出

截至2026年上半年及截至2025年上半年的所得稅支出分別為人民幣2.5百萬元及人民幣4.2百萬元。

期內溢利／(虧損)

基於上文所述，截至2026年上半年百貨店業務分部應佔溢利為人民幣3.0百萬元，而2025年上半年應佔虧損為人民幣27.5百萬元。

(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2026年上半年，此分部的虧損為人民幣6.3百萬元，而2025年上半年則為溢利人民幣24.4百萬元。2026年上半年的虧損主要由於持續發生的總部開支，且於2025年上半年出售珠海物業後並未產生任何融資成本。相反，2025年上半年的溢利乃源於該項出售確認之淨收益人民幣34.9百萬元，惟因珠海物業產生的融資成本人民幣6.8百萬元而有所抵銷。

關連交易之逾期顧問費狀態更新

董事會提述本公司日期為2026年6月16日有關顧問費支付延期協議(定義見該公告)的公告(「該公告」)。

於本公告日期，逾期顧問費的本金總額為人民幣347.4百萬元，另加應計利息。本集團確認，截至2026年6月30日止六個月內，未曾收到晟潤豐投資發展有限公司(「晟潤豐」)(定義見該公告)支付的任何結算款項。因此，該等未償還餘額仍然維持按要求即時應付。

本集團已落實先前披露的持續監控措施。根據該等措施，晟潤豐已提供最新關鍵財務數據，及確認，基於截止2026年6月30日的財務表現並未構成預期違約財務契據條款的情況。由於本集團於往年已就全數逾期顧問費應收款項及相關利息計提全額減值撥備，故期內未能收回結算款項並未對本集團之現有業務營運或財務表現造成任何進一步重大不利影響。

董事(包括獨立非執行董事)將繼續讓公司股東知悉任何重大進展，並將於本公司隨後發佈的中期報告及年報中披露更新資料，亦將於股東週年大會上持續向股東匯報最新狀態，直至逾期顧問費(定義見該公告)悉數結算為止。

中期股息

董事會不建議就截至2026年上半年派付任何中期股息。

流動資金及財務資源

於2026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42.3百萬元，較於2025年12月31日的人民幣34.1百萬元增加24.0%。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。

借款

本集團於2026年6月30日的借款總額為人民幣280.3百萬元，包括長期及短期借款分別為人民幣221.3百萬元及人民幣59.0百萬元(2025年12月31日：借款總額為人民幣290.7百萬元，其中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)。借款總額減少人民幣10.4百萬元，減少3.6%。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2026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42.8%(2025年12月31日：44.3%)。

流動負債淨值及資產淨值

於2026年6月30日，本集團的流動負債淨值為人民幣227.0百萬元(2025年12月31日：人民幣230.3百萬元)。於2026年6月30日，本集團的資產淨值為人民幣655.5百萬元(2025年12月31日：人民幣656.1百萬元)。

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2026年上半年，本集團錄得匯兌虧損淨額人民幣4.8百萬元(2025年上半年：匯兌虧損淨額人民幣1.2百萬元)。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2026年6月30日，本集團的僱員總人數為159名(2025年12月31日：176)。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2026年6月30日，有關法律程序仍在進行中。本集團已評估相關法律風險，並決定於2026年6月30日不就該等索償計提任何撥備(2025年12月31日：人民幣23,000元)。董事會認為，該等索償不會對本集團的財務狀況產生重大不利影響。

重大收購及出售附屬公司

2026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2026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(包括出售庫存股的股份)。

企業管治

本公司於截至2026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2026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。

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2026年上半年的未經審核簡明綜合財務報表。本集團截至2026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

公司截至2026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，2026年8月31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。