

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於股份前，務請細閱本上市文件全文。任何投資均附帶風險。有關投資於股份的部分特定風險概述於本上市文件「風險因素」一節。閣下在決定投資於股份前，務請細閱該節。

概覽

我們為一家位於中國廣為人知的百貨店營運商。我們營運上海久光店、蘇州久光店及大連久光店。我們在中國透過久光品牌經營「生活時尚」百貨店，定位中高端市場。根據灼識諮詢報告，我們的上海久光店於二零一五年上海百貨店市場零售銷貨值排名第三位，市場份額約2.4%；而我們的蘇州久光店於二零一五年蘇州百貨店市場零售銷貨值排名第四位，市場份額約2.7%。我們百貨店的特色在於集合「一站式商店」、「店中店」及「客戶至上」等概念，我們旨在提供優質貨品及服務，方便客戶及營造舒適的購物環境。此外，新一間正在開發進程中的久光品牌百貨店將位於由我們在中國上海靜安區大寧路開發的綜合樓，該綜合樓目標於二零一八年十二月完成(即大寧項目)。

我們提供各式各樣貨品，從日用品至奢侈品以及個人護理服務如髮廊及美容院，以滿足我們客戶的需求。視乎百貨店的位置，商品乃透過特許專櫃銷售以及直接銷售方式銷售，大致可分為服裝及時裝、化妝品及配飾、家居用品、玩具及其他以及食品及糖果類別。我們不時檢討及調整我們百貨店提供的商品組合及服務，以提升購物體驗並吸引新客戶及保留現有客戶，目標乃為本集團增加營業額。我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務供應商(如餐廳)作租金收入用途。此外，我們向特許專櫃商及供應商就於我們百貨店展示彼等產品及廣告牌收取服務收入。

除百貨店外，我們亦於中國營運超市，其中兩間位於上海久光店及蘇州久光店內。此外，本集團首家獨立超市於二零一三年七月在上海「尚嘉中心」開設。「尚嘉中心」為一間位於上海虹橋經濟開發區的高端購物綜合樓。所有此等超市均以「鮮品館」品牌營運。本集團首家使用「鮮品館」品牌去營運的獨立超市代表著本集團在擴大鮮品館品牌業務所作出的努力，因為董事相信鮮品館超市提供的高質素食品及糖果產品廣受上海久光店客戶歡迎。

我們亦於中國經營兩家及於香港經營一家和三味。和三味餐廳為日式鐵板燒餐廳，菜式包括日式鐵板燒、日式火鍋及壽司，內設主廳雅座和私人貴賓廳。我們亦投資於一家在中國營運提供中高端粵菜的金桂皇朝餐廳及港式「茶餐廳」龍記的聯營公司。

為多元化經營並進入我們過往並無接觸的中國河北省百貨店市場，並積累於該市場的營運經驗，我們分別於二零零八年及二零一零年開展於北人集團的股權投資，北人集團為位於中國河北省石家莊的領先零售集團。於最後實際可行日期，我們透過捷金(我們擁有60%權益的附屬公司)於北人的控股權益於北人集團持有的有效股權約為29.4%，我們亦透過捷金於北國的權益及透過益良(我們擁有60%權益的附屬公司)於河北先天下廣場的權益於其他北人集團公司持有股權(「於北人集團的投資」)。

概 要

我們亦於上海久光及上海九百分別持有65%及50%股權。於最後實際可行日期，上海久光主要從事經營於中國上海的百貨店，即上海久光店，而上海九百則持有上海久光店所在中國上海的一項物業。

我們的營業額包括四個類別，即來自貨品直接銷售的營業額、特許專櫃銷售收入、服務收入及租金收入。我們的其他收入、收益及虧損主要包括管理費收入、項目收入、政府補助、匯兌(虧損)收益淨額、信用卡充值、來自供應商及承租人的收入(指從直接供應商收取的回扣及向承租人收取的費用)及櫃檯提早終止之補償。

下表載列於業績記錄期間我們營業額明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
銷售貨品—直接銷售	392,262	30.7	421,119	31.1	446,496	32.4
百貨店(不包括超市)	79,115	6.2	118,676	8.8	154,397	11.2
超市						
位於久光百貨店內的超市	199,686	15.6	173,383	12.8	167,555	12.1
獨立超市	19,172	1.5	40,622	3.0	30,724	2.3
餐廳	94,289	7.4	88,438	6.5	93,820	6.8
特許專櫃銷售收入	732,688	57.6	779,102	57.4	769,655	55.7
服務收入	52,994	4.2	51,385	3.8	55,804	4.0
租金收入	94,928	7.5	104,229	7.7	109,393	7.9
	<u>1,272,872</u>	<u>100.0</u>	<u>1,355,835</u>	<u>100.0</u>	<u>1,381,348</u>	<u>100.0</u>

應佔北人集團溢利

應佔北人集團溢利貢獻本集團的大部份溢利，於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年佔本集團溢利的約57.2%、65.7%及66.5%。下表載列於業績記錄期間我們於北人集團的分佔溢利與我們年內溢利的比較：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元
於北人集團的分佔溢利	337,852	371,808	370,827
年內溢利	590,897	566,283	557,720

北人集團於中國河北省石家莊營運百貨店、超市及電器門店。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年分佔北人集團的溢利分別約為337.9百萬港元、371.8百萬港元及370.8百萬港元，佔我們年度溢利的大部分，分別約為57.2%、65.7%及66.5%。然而，我們對北人集團的業務並無控制權。有關北人集團對本集團的貢獻，請參閱本上市文件「財務資料」一節「非香港財務報告準則計量」一段。

概 要

非香港財務報告準則計量

鑒於我們大部份溢利產生自我們的聯營公司(尤其我們於北人集團的投資)，下表列示業績記錄期間本集團的財務表現(不包括本集團聯營公司的財務業績)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
毛利	943,416	1,008,832	1,014,577
毛利率	74.1%	74.4%	73.5%
純利	161,416	102,374	84,071
純利率	12.7%	7.6%	6.1%

本集團毛利率、純利及純利率(不包括本集團聯營公司的財務業績)的減少主要歸因於瀋陽久光店產生的經營虧損。自於二零一三年十月開始營運以來，瀋陽久光店一直面臨充滿挑戰且不斷惡化的營運環境，面對瀋陽經濟活動萎縮、零售位置供過於求、當地客戶消費力疲弱以及脆弱的消費情緒。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，瀋陽久光店分別錄得淨虧損約**40.3**百萬港元、**153.2**百萬港元及**183.6**百萬港元，主要由於無法以營業額彌補的經營支出，包括銷售成本、物業及設備的折舊及攤銷以及員工成本。鑒於預期瀋陽經濟長期放緩，本集團於二零一五年十二月策略性關閉門店，部分乃為將本集團資源重新分配至其他更具前景的門店或業務領域。

風險因素

我們相信，我們的經營涉及若干風險及不確定因素，其中部分超出我們的控制範圍。我們相信與我們業務有關的較重大風險如下：

- 我們的經營業績很大程度上受到北人集團表現的影響，而我們於該等實體中僅擁有少數權益，對其業務並無控制權
- 我們依賴特許專櫃商提供各類產品及品牌，以及提供營業額之重要份額
- 我們的成功取決於我們與特許專櫃商能否及時評估、識別及回應不斷改變的客戶喜好
- 倘我們的大寧項目的開發由於無法預期的情況而與我們的預期出現偏差，我們的業務、經營業績及增長前景可能受到不利影響。
- 未能成功推廣我們的品牌或維持我們的商譽或會對我們的業務和運營業績造成重大不利影響。

重大風險不限於上述風險事項，閣下務請審慎閱讀本上市文件「風險因素」一節。

我們的競爭優勢

我們相信以下為我們的競爭優勢：

- 穩健經營策略所支持的具競爭力地位
- 我們於中國百貨店市場的久光品牌
- 高比例物業擁有權比例增加經營效益及靈活性
- 經驗豐富的管理團隊及有效的管理架構
- 我們於中國的市場份額及定位

概 要

我們的策略

我們旨在鞏固我們作為久光品牌營運商的百貨店市場領導地位，以及增加我們於中國的競爭力。我們的策略包括以下各項：

- 繼續提供一站式購物體驗予客戶
- 繼續審慎地於中國市場多元化發展及擴充
- 維持高品質及具吸引力的商品組合
- 進一步鞏固我們與特許專櫃商的關係
- 繼續擴大我們的貴賓客戶群
- 維持企業及當地化經營策略

百貨店

銷售

於業績記錄期間，我們經營四家百貨店，即上海久光店、蘇州久光店、大連久光店及瀋陽久光店(於二零一五年十二月關店)。下表載列該等百貨店的詳情：

地點	應佔權益	開始 營運年度	擁有/租用 物業權益	截至十二月 三十一日 止年度	財務資料		
					銷售 所得款項 (除稅後) 千港元	營業額 千港元	毛利 千港元
上海久光店 中國上海靜安區 南京西路1618號	65%	二零零四年 九月	向我們擁有50% 權益的上海 九百租用	二零一三年	2,449,460	848,102	623,162
				二零一四年	2,424,195	860,049	634,857
				二零一五年	2,456,978	899,612	647,286
蘇州久光店 中國江蘇蘇州 蘇州工業園區 旺墩路268號	100%	二零零九年 一月	擁有	二零一三年	887,640	254,076	198,009
				二零一四年	973,667	279,247	226,104
				二零一五年	961,816	280,770	228,380
大連久光店 中國遼寧省大連市 中山區友好路 11號	100%	二零零九年 五月	擁有	二零一三年	148,321	36,520	36,319
				二零一四年	124,910	31,991	31,822
				二零一五年	93,082	23,257	23,172
瀋陽久光店 中國遼寧省瀋陽 瀋河區中街路 68號	100%	二零一三年 十月	擁有	二零一三年	18,508	5,479	3,638
				二零一四年	113,019	27,223	17,064
				二零一五年	86,769	27,679	16,133

下表載列我們各百貨店直接銷售及特許專櫃銷售的營業額及毛利：

	截至十二月 三十一日 止年度	營業額		毛利	
		直接銷售 所得款項 (除稅後) 千港元	來自特許專櫃 銷售的 收入(附註) 千港元	直接銷售 千港元	來自特許專櫃 銷售的 收入(附註) 千港元
上海久光店	二零一三年	204,432	547,543	55,260	547,543
	二零一四年	211,741	552,327	53,137	552,327
	二零一五年	241,103	556,215	54,219	556,215
蘇州久光店	二零一三年	72,519	146,801	16,452	146,801
	二零一四年	69,997	173,413	16,853	173,413
	二零一五年	69,309	173,429	16,919	173,429
大連久光店	二零一三年	255	28,741	54	28,741
	二零一四年	226	23,235	57	23,235
	二零一五年	99	15,783	13	15,783
瀋陽久光店	二零一三年	1,594	2,818	296	2,818
	二零一四年	10,273	15,487	845	15,487
	二零一五年	12,178	11,347	827	11,347

概 要

附註：持有存貨的成本以及銷售成本均轉嫁至特許專櫃商並由其承擔。因此，來自特許專櫃銷售的毛利等於來自特許專櫃銷售的收入。

銷售所得款項及商品

本集團百貨店及超市以直接銷售及特許專櫃銷售方式進行銷售。銷售所得款項(除稅後)指直接銷售及特許專櫃銷售的已收款項淨額(即：扣除增值稅)。下表載列於業績記錄期間銷售所得款項(除稅後)概要：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年		二零一四年		二零一五年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
銷售所得款項(除稅後)						
直接銷售	392,262	10.8	421,119	11.0	446,496	11.8
特許專櫃銷售	3,256,183	89.2	3,416,283	89.0	3,347,490	88.2
總計	3,648,445	100.0	3,837,402	100.0	3,793,986	100.0

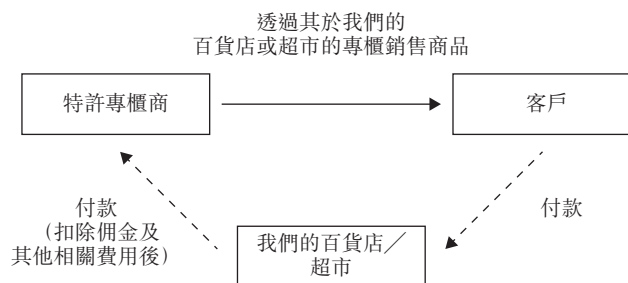
我們大部分的銷售所得款項(除稅後)乃來自我們的特許專櫃銷售。然而，本集團並不依賴於任何個別特許專櫃，乃因概無我們的特許專櫃個別佔我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度任何一年營業額超過1.5%。

我們的百貨店提供多種商品，大致可分為「服裝及時裝」、「化妝品及配飾」、「家居用品、玩具及其他」以及「食品及糖果」類別以滿足客戶需要。

下圖為我們直接銷售營運流程表：



下圖載列我們特許專櫃銷售營運流程：



就百貨店及超市的直接銷售，我們採購及銷售我們自家直接購買商品。我們的直接銷售分部亦包括我們於香港及中國的自營餐廳。

根據特許專櫃銷售安排，我們與特許專櫃商訂立特許專櫃協議，以准許彼等於我們百貨店或超市的指定位置就彼等產品設置彼等自家的銷售專櫃。來自我們特許專櫃的收入乃按銷售所得款項(除稅前)的若干百分比計算並設有協定的最低金額。收取自特許專櫃銷售的銷售所得款項先由我們代表特許專櫃商收取，隨後在扣除所有相關開支及佣金後按月退回特許專櫃商。因此，我們並不收取銷售所得款項，但收取根據我們與特許專櫃商的安排項下的佣金收入。

概 要

百貨店直接銷售的特許專櫃商及供應商向我們支付年度贊助費以填補宣傳成本，亦支付獨立款項以租賃我們百貨店及超市店的产品展示空間及展示板(非強制性惟根據特許專櫃商的需求)。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年該等費用產生的服務收入分別約**53.0**百萬港元、**51.4**百萬港元及**55.8**百萬港元。

我們亦租賃我們的百貨店空間予第三方服務供應商作租金收入。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年租金收入分別約**94.9**百萬港元、**104.2**百萬港元及**109.4**百萬港元。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年我們的毛利分別約**943.4**百萬港元、**1,008.8**百萬港元及**1,014.6**百萬港元。

客戶及供應商

我們百貨店(包括百貨店內超市)的銷售所得款項產生自於我們百貨店購物的客戶及購物者；而有關銷售所得款項可能來自我們的商品直接銷售或來自特許專櫃商的銷售。該等零售購物者主要為居住在我們百貨店鄰近社區及地區的人士，通常以現金、借記卡、預付卡或信用卡支付購物。於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度任何一年，概無個人購物者佔我們營業額超過**1%**。

就營業額而言，我們於業績記錄期間的大部份營業額來自特許專櫃商。於業績記錄期間，我們的五大特許專櫃商合共分別佔我們的營業額約**4.2%**、**4.3%**及**4.5%**。於業績記錄期間，我們的五大特許專櫃商包括服裝及時裝以及珠寶首飾專櫃商。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們的最大特許專櫃商分別佔我們的營業額約**1.4%**、**1.1%**及**1.4%**。

除其中一名特許專櫃商(即利福集團於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的控股股東的聯繫人，但於截至二零一五年十二月三十一日止年度終止作為利福集團控股股東聯繫人)及利福集團於業績記錄期間的董事聯繫人外，本集團於業績記錄期間的五大特許專櫃商均為獨立第三方。除上文所披露者外，概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們的股東(就董事所知擁有超過**5%**已發行股份)於本集團於業績記錄期間的五大特許專櫃商中擁有任何權益。

於業績記錄期間，我們的五大供應商合共分別佔採購總量約**23.1%**、**29.6%**及**33.2%**。於業績記錄期間，我們的五大供應商均來自直接銷售分部，包括化妝品及配飾以及食品及糖果供應商。截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年，我們的最大供應商分別佔採購總量約**7.0%**、**9.0%**及**9.8%**。

本集團於業績記錄期間的五大供應商均為獨立第三方。概無董事、彼等的緊密聯繫人或我們的股東(就董事所知擁有超過**5%**已發行股份)於本集團於業績記錄期間的五大供應商中擁有任何權益。

概 要

持續關連交易

本集團和餘下利福集團、利福地產集團及上海九百之間存在若干交易(視情況而定)，上市後，根據上市規則將繼續構成本集團若干非豁免持續關連交易和豁免持續關連交易。該等非豁免持續關連交易包括框架協議、上海租賃協議及香港餐廳租賃協議。有關我們持續關連交易之詳情，請參閱本上市文件「持續關連交易」一節。

與我們的控股股東及利福集團之關係

緊隨分派及分拆完成後，United Goal將持有本公司已發行股本總數的[編纂]%，劉鑾鴻先生除透過United Goal持有的權益外，緊隨分拆完成後，根據於最後實際可行日期彼於利福的持股，亦將直接或透過Dynamic Castle持有本公司已發行股本總數另外[編纂]%，並假設彼等持股於分派記錄日期保持不變。因此，緊隨分拆完成後，United Goal及劉鑾鴻先生將成為我們的控股股東。劉鑾鴻先生為我們的執行董事，亦於利福董事會擔任董事職務。劉鑾鴻先生於二零一六年六月二十八日起調任為利福非執行董事及主席。除本上市文件所披露者外，我們的董事及我們的控股股東分別確認，概無於本集團以外與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

本公司與利福地產之間的不競爭承諾

為確保於利福地產分拆後利福集團(利福地產集團除外)之業務與利福地產集團之業務之間有明確區分，利福已根據利福地產不競爭契據向利福地產作出不競爭承諾。本集團於利福地產分拆時為利福集團之一部分。

分拆後，TL方仍為利福及本公司的控股股東。為使利福地產於分拆(分拆完成後將導致本集團不再為利福集團之一部分)後繼續擁有與利福地產不競爭契據所授予權利相似的權利，本公司亦與利福地產訂立新公司不競爭契據以作出承諾，而其條款與利福根據利福地產不競爭契據向利福地產作出者相似。新公司不競爭契據旨在分拆後維持本集團與利福地產集團之間有明確區分。由於本集團主要從事在中國經營百貨店及超市業務及餐廳業務，而非物業發展及/或物業投資，故新公司不競爭契據條款與本集團的主要業務一致。有關更多詳情，請參閱本上市文件「與我們的控股股東及利福集團之關係」一節。

我們的擴展計劃

我們計劃通過大寧項目開發我們同樣屬上海久光品牌的第二間百貨店，加強我們於中國百貨店市場的地位。

概 要

上海的龐大零售市場及客戶強勁消費力使上海從其他中國零售市場脫穎而出。根據灼識諮詢報告，上海百貨店行業零售銷售價值由二零一零年約人民幣907億元增加至二零一五年約人民幣974億元，複合年增長率約為1.4%。零售銷售價值於二零一三年達約人民幣1,002億元的高峰。上海作為國際貿易中心、國際金融中心、國際航運中心及國際經濟中心，於二零一五年在所有中國城市當中國內生產總值最高。根據經濟發展，上海的人均可支配收入亦為所有中國城市當中最高。因此，上海佔有中國百貨店市場一大份額，於二零一五年約為8.2%。

本集團首間百貨店上海久光店於二零零四年在上海開店。截至二零一五年十二月三十一日止年度，上海久光店獨自錄得營業額及毛利分別約899.6百萬港元及647.3百萬港元。大寧項目將為我們於上海的第二個百貨店項目。憑藉我們於上海經營百貨店超過10年的經驗，及鑒於大寧項目距離上海久光店約五公里，我們相信，大寧項目將不會蠶食上海久光店的銷售，反而可增加我們於上海的立足點。

如上所述，上海零售市場龐大且客戶消費力強勁，佔中國百貨店市場的一大份額。上海久光店財務表現一致，儘管上海零售市場競爭越趨激烈，我們的董事認為我們的大寧項目將不會對上海久光店的銷售產生直接競爭。相反地，預計我們的大寧項目可進一步提升我們的品牌價值及於上海百貨店市場的市場份額以及對上海其他百貨店或購物商場的競爭力。

根據灼識諮詢報告，發達城市的百貨店市場已變得相對成熟。然而，我們的董事認為，通過我們的大寧項目進一步增強我們於上海市場的影響力非常符合我們的企業願景，即獲得具吸引力的零售地點以於鄰近區域創造我們的地標地位。我們的大寧項目將不僅包括本集團於上海的第二間百貨店，其預計將為一個商業綜合開發項目，包括相當大的零售場地及寫字樓。

我們已與多個本地及國際品牌建立工作關係。於二零一五年十二月三十一日，本集團有1,144間特許專櫃商，而我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度的十大特許專櫃商與我們建立業務關係年期介乎2年11年。我們的久光品牌為中國長三角地區知名百貨店品牌。根據灼識諮詢報告，於二零一五年，上海久光店就零售銷售價值在上海百貨店市場排名第三，所佔市場份額約為2.4%，而蘇州久光店就零售銷售價值在蘇州百貨店市場排名第四，所佔市場份額約為2.7%。

經計及上述理由及因素後，我們對達成本集團的擴展計劃充滿信心，並對本集團的未來財務表現態度正面。有關我們拓展當前業務營運的進一步詳情，載列於本上市文件「業務」一節「我們的擴展計劃」一段。

概 要

市場挑戰

根據灼識諮詢報告，中國百貨業的市場挑戰包括中國經濟增長放緩及新零售業態的影響。中國宏觀經濟漸趨成熟，二零一五年名義國內生產總值排名世界第二，而中國宏觀經濟增長率預期將於未來數年放緩。因此，百貨店市場的增長率預測將相應放緩。網上零售渠道的興起對超市及大賣場以及整個零售業造成重大影響。因為網上零售的價格具競爭力且偏低、付款系統方便及分銷服務逐漸改善，網上零售正從零售業奪取更多市場份額。

儘管最近中國經濟及消費市場不景氣，上海久光店及蘇州久光店於業績記錄期間的營業額及溢利維持穩定。此外，根據灼識諮詢報告，預期二零一五年至二零二零年的消費品零售銷售額將按約8.4%的複合年增長率增長。由於大量消費品零售銷售額源自百貨店及超市，預期未來該兩個行業將保持增長。

根據灼識諮詢報告，儘管網上零售獲廣泛接受，由於大部份中高端產品乃透過百貨店及購物廣場等線下渠道購買，百貨店仍然是重要的零售方式。由於我們的「生活時尚」百貨店以中高端產品為主，我們相信我們面對來自網上零售的挑戰較少。根據灼識諮詢報告，儘管網上零售正在快速增長，大部分的消費品仍在線下零售渠道購買。根據中國商務部資料，於二零一五年，消費品網上零售銷售總值約為人民幣3.2萬億元，相當於消費品零售銷售總值約10.6%。另一方面，消費者在購買中高端產品時更加注重購物體驗及客戶服務，因此線下零售渠道與網上零售渠道相比在這方面有優勢。此外，大部分中高端品牌並無在中國提供官方網上零售的選擇。根據灼識諮詢報告，於二零一五年可通過官方網上渠道購買的中高端品牌數量不足10%。因此，大部分消費者仍通過線下零售渠道(如百貨店、特賣場及購物中心)購買該等品牌產品。

概 要

鑒於網上零售的潛在威脅，我們將嘗試透過進行更多市場研究，識別受顧客歡迎的產品及品牌，並加強我們的營銷及推廣活動，包括與奢侈品牌合作籌辦時裝表演及抽獎，從而在市場上維持競爭力。憑藉我們的財務資源及人力資源，我們相信我們能夠透過有關研究及推廣活動，應對市場需要的轉變及鞏固我們的市場地位。再者，網上零售無法取代或提供線下零售渠道帶來的購物體驗包括提供客戶服務、改衣服務及試衣服務。尤其是，網上零售欠缺個人化客戶服務(例如提供購物建議)及直接客戶溝通。我們維持舒適的購物環境及優質客戶服務的能力有助應對網上零售的威脅。此外，本集團擁有經驗豐富的管理團隊，帶領我們度過全球金融危機等經濟衰退期間，同時繼續增加營業額及溢利。經計及上述理由及因素，以及上海久光店及蘇州久光店於業績記錄期間的銷售維持穩定，我們相信本集團的業務模式為可持續，並對本集團的未來財務表現態度正面。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「業務」一節「市場挑戰」一段。

重要財務及營運數據

閣下應將本分節與載列於本上市文件附錄一會計師報告內截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年的合併財務資料一併閱讀。我們的合併財務資料乃按香港財務報告準則編製。下表載列所示期間的合併損益表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	1,272,872	1,355,835	1,381,348
銷售成本	(329,456)	(347,003)	(366,771)
毛利	943,416	1,008,832	1,014,577
其他收入、收益及虧損	178,934	166,985	118,249
銷售及分銷開支	(676,633)	(783,010)	(731,296)
行政開支	(143,876)	(137,820)	(153,237)
投資收入	71,355	67,465	73,191
應佔一家合營企業溢利	31,870	26,463	38,040
應佔聯營公司溢利	338,824	371,148	370,237
其他開支	—	—	(2,845)
財務成本	(27,418)	(43,585)	(26,908)
除稅前溢利	716,472	676,478	700,008
稅項	(125,575)	(110,195)	(142,288)
年內溢利	590,897	566,283	557,720
以下應佔年內溢利：			
本公司擁有人	365,099	324,799	305,977
非控股權益	225,798	241,484	251,743
	590,897	566,283	557,720

概 要

於業績記錄期間各年末，合併財務狀況表內若干項目的概述載列如下。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
物業、廠房及設備	3,458,383	3,649,493	3,934,012
預付租賃付款	3,833,124	3,625,067	2,855,712
存貨	38,044	41,798	38,090
貿易及其他應收款項	189,073	225,196	159,211
貿易及其他應付款項	1,335,633	1,208,971	1,117,692

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備增加主要由於大寧項目的在建工程增加。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團將約778.7百萬港元(指(i)預付租賃付款約494.6百萬港元及(ii)組成大寧項目的兩幢辦公大樓建築及開發的在建工程及其他成本約284.1百萬港元)轉移至發展中物業結餘。

存貨結餘由二零一三年十二月三十一日約38.0百萬港元增加至二零一四年十二月三十一日41.8百萬港元，主要由於上海久光店的存貨增加，與其銷售增長一致。存貨結餘由二零一四年十二月三十一日約41.8百萬港元減少至二零一五年十二月三十一日約38.1百萬港元，主要由於瀋陽久光店於二零一五年十二月終止業務後的存貨結餘減少。

貿易應收款項為於日常業務過程中就已售商品或已提供服務而應收客戶的款項。我們的貿易應收款項主要包括客戶信用卡付款的銀行應收款項及承租人的服務收入應收款項及租金收入應收款項。

我們的貿易及其他應付款項主要由貿易應付款項、應付工程款項、應付特許專櫃銷售款項、遞延收入、已收租賃按金、應計費用、應付增值稅和應付利息組成。

有關上述合併財務狀況表項目的更多資料，請參閱本上市文件「財務資料」一節「合併財務狀況表若干項目的說明」一段。

流動負債淨額

由於流動負債於各年末均超逾流動資產，於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年四月三十日，我們的流動負債淨額分別約6,776.3百萬港元、6,685.6百萬港元、6,948.5百萬港元及6,771.9百萬港元。該等款項主要為欠付本集團同系附屬公司的款項，其為我們於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一六年四月三十日止期間在中國進行的投資，並為無抵押及按要求償還。

假設資本化於二零一六年五月三十一日進行，除持續關連交易產生的款項及一項關連人士交易產生的4.3百萬港元款項(將於分拆後終止)外，本集團將不再欠付餘下利福集團任何款項，而本集團於二零一六年五月三十一日錄得淨流動資產約1,340.9百萬港元。

概 要

北人集團的財務表現

各百貨門店的同店銷售增長有所不同，儘管零售環境惡化，但於業績記錄期間北人集團整體的銷售增長呈上升趨勢，主要歸因於零售位置及門店數目增加，原因為近年業務擴展的成果。面對充滿挑戰的當地市場狀況以及競爭及經營成本增加，北人集團長期以來維持其溢利率，於業績記錄期間其溢利增長與收益增長大致相符。

主要財務比率

以下所載為本集團於業績記錄期間的主要財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
毛利率(附註1及附註8)	74.1%	74.4%	73.5%
純利率(附註2)	28.7%	24.0%	22.2%
股本回報率(附註3)	18.5%	15.6%	16.0%
總資產回報率(附註4)	2.9%	2.4%	2.2%

	於十二月三十一日		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
流動比率(附註5)	0.25	0.28	0.27
資本負債比率(銀行借款)(附註6)	16.1%	20.8%	32.2%
資本負債比率(所有借款)(附註7)	266.6%	264.2%	289.8%

附註：

1. 毛利率以毛利除以各年度營業額再乘以100%計算，毛利相等於營業額減已售貨品成本及其他銷售成本。
2. 純利率以年內本公司擁有人應佔純利除以各年度的營業額再乘以100%計算。
3. 股本回報率以年內本公司擁有人應佔純利除以各年度本公司擁有人應佔權益再乘以100%計算。
4. 總資產回報率以年內本公司擁有人應佔純利除以各年度本集團資產總值再乘以100%計算。
5. 流動比率以各日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
6. 資本負債比率(銀行借款)以銀行借款除以各日期的總權益額再乘以100%計算。
7. 資本負債比率(所有借款)以銀行借款總額、應付同系附屬公司款項及應付附屬公司一名非控股股東款項除以各日期的總權益額再乘以100%計算。
8. 直接銷售的毛利率分析載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年	二零一四年	二零一五年
直接銷售的毛利率	35.5%	34.1%	34.3%
直接銷售的毛利率(扣除來自超市及餐廳業務活動的溢利後)	49.1%	39.4%	42.0%

物業估值

由我們所委聘獨立估值師戴德梁行有限公司就我們於瀋陽及上海的物業編製的物業估值報告載於本上市文件附錄三。於二零一六年四月三十日，我們於瀋陽及上海的物業總市值約為人民幣5,180百萬元。戴德梁行有限公司於進行估值時採用直接比較法，假設以其現有狀況出售並參考相關市場上可得之可比較銷售證明，或於適當情況下，

概 要

戴德梁行有限公司已計及已動用的建設成本。有關我們物業的詳情，請參閱本上市文件「業務」一節內「物業」一段及附錄三。有關我們於瀋陽及上海的物業估值所作出假設相關風險，請參閱本上市文件「風險因素」一節。

近期發展及無重大不利變動

我們董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零一五年十二月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核合併財務報表之結算日期)及直至本上市文件日期，並無重大不利變動。此外，自二零一五年十二月三十一日起及直至本上市文件日期，亦無可對本上市文件附錄一所載會計師報告內所示的資料構成重大不利影響的事件。根據我們截至二零一六年四月三十日止四個月的管理賬目，本集團的財務表現較二零一五年同期保持穩定。

分拆原因

利福集團主要經營其成熟的「生活時尚」百貨店，透過香港「崇光」及中國「久光」兩大零售品牌定位中高端市場。此乃利福集團劃分香港及中國業務的策略，使各自的管理團隊集中於自身的地區分部，迎合香港及中國各市場不同投資者的喜好。分拆後，餘下利福集團將繼續以在香港經營百貨店為主要業務，而本集團將主要從事在中國經營百貨店及超市業務及餐廳業務。

利福認為分拆符合利福、本公司以及彼等各自的股東的整體利益，理由如下：

- (a) 餘下利福集團及本集團經營不同地區分部，其增長途徑各有不同。透過清楚劃分兩個集團的營運，分拆將為兩個集團提供不同的業務平台；
- (b) 分拆將產生兩組相信具有不同風險取向的企業集團，為投資者提供機會參與餘下利福集團以及本集團的未來發展，並賦予彼等投資於兩個或其中一個集團的靈活性；
- (c) 分拆將提高本集團的營運及財政透明度，讓投資者、市場及評級機構更清楚了解本集團的業務及財務狀況；
- (d) 分拆將可促使本集團及餘下利福集團的管理層集中於各自的業務，由於彼等的業務要求及增長途徑不同，進而改善其決策過程及面對市場變動時的反應；及
- (e) 分拆將可促使本公司及利福作為獨立上市實體構建自身條件，配備向債務及股權資本市場籌措資金，支持各自營運、未來發展及投資契機的能力。

上市開支

上市開支包括與本集團上市有關的專業費用。上市開支總額預期約為24.6百萬港元。於業績記錄期間，上市開支約為2.8百萬港元。上市開支由截至二零一四年十二月三十一日止年度之約零元增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度之約2.8百萬港元，乃由於籌備上市而產生的開支(主要為付予專業人士的費用)。

概 要

股息

我們股東將有權收取我們宣派的股息。我們並無固定股息政策，而任何股息的派付及金額將由我們董事酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制及我們董事視為相關的其他因素。此外，我們控股股東將可影響我們股東於股東大會上批准任何股息的派付。

關於我們股息之詳細資料，請參閱本上市文件「財務資料」一節中「股息」一段。

不合規事件

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團存在若干不合規事件，即未能(i)於向公用污水渠排放工商業污水前申請水污染管制牌照；(ii)向建設工程規劃許可證申請修訂改動建設設計；(iii)於通過建設工程竣工驗收後的15日內向有關政府報送必要備案；(iv)於必要的六個期間完成建設項目竣工驗收及審查流程；及(v)向中國相關主管部門登記於中國的租賃協議。

關於上述各不合規事件及本集團採取的相應修正措施的進一步詳情(包括為防止不合規事件再次發生而採取的內部監控加強措施)，請參閱本上市文件「業務」一節內「不合規事件」一段。