

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：97)

二零一六年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利及資產淨值

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一億元。去年度因杭州錢江三橋之通行費收費權，獲頒終局仲裁裁決而帶來一次性收益港幣三億五千五百萬元，令股東應佔盈利達港幣四億四千九百萬元，若撇除該一次性項目之財務影響，去年度經調整後之股東應佔盈利為港幣九千四百萬元。因此本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利港幣一億元，較去年度經調整後之股東應佔盈利增加港幣六百萬元或6%。每股盈利為港幣3.3仙(二零一五年(經調整)：港幣3.1仙)。

於二零一六年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十四億六千五百萬元或每股港幣0.48元。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣二仙予二零一七年六月十三日(星期二)登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣二仙，截至二零一六年十二月三十一日止年度共派股息每股港幣四仙(二零一五年：每股港幣四仙)。末期股息將於二零一七年六月十九日(星期一)派發予各股東。

業務回顧

集團現時在六個人口稠密之住宅社區（即荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門），設有名為「千色 Citistore」之百貨公司，致力以合理及具競爭力之價格，為顧客提供種類繁多之貨品，從而享受一站式之購物樂趣。為使顧客有更舒適之購物環境，馬鞍山店於二零一七年一月已遷往同一商場另一地點繼續經營：

千色 Citistore 門店	店址	總銷售面積 (平方呎)
荃灣	荃灣千色匯 II	150,641
元朗	元朗千色匯	61,610
馬鞍山	新港城中心	100,301*
將軍澳	新都城中心二期商場	107,879
大角咀	港灣豪庭廣場	90,760
屯門	時代廣場商場北翼	17,683
總計:		528,874

* 為 2017 年 1 月遷店後之銷售面積

集團推出多項新猷提升「千色 Citistore」各門店之吸引力，以及其品牌之知名度。就以馬鞍山店為例，所引入之 CITIZEN'S EDIT 時裝概念店及 CTBeatZ 活動平台，為顧客帶來耳目一新之購物體驗。其中 CITIZEN'S EDIT 搜羅各地潮流服飾品牌，並作限量發售，以切合都市年輕人注重獨特個人風格之要求。至於 CTBeatZ 則舉辦多項創意活動及工作坊（從品酒，以至料理及工藝品創作），令顧客對產品資訊及生活體驗更添充實。此外，除繼續運用網絡社交平台(如 Facebook 及 Instagram) 進行產品展示、優惠推廣及品牌宣傳外，「千色 Citistore」於二零一六年四月亦推出網上購物平台「oncitinet」，務求開拓市場，並提供更多渠道方便顧客購物。

受到訪港旅客消費減少，以及本地居民消費意欲低迷所影響，二零一六年本港零售業總銷貨價值較去年下跌 8.1%。然而，「千色 Citistore」所提供之貨品多為可負擔之家居必需品，同年其自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年僅輕微下跌 0.7%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
自營貨品銷售款額	434	443
特許及寄售專櫃銷售款額	1,446	1,451
總計:	1,880	1,894

銷售自營貨品收入及毛利率

由於零售業界爭相減價促銷，「千色 Citistore」回顧期內銷售自營貨品收入下跌 2% 至港幣四億三千四百萬元，而毛利率亦由去年之 36% 輕微降至 35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約 52%，而時裝類別則佔約 33%，餘下約 15% 則來自食品及美容化妝類別。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	434	443
毛利 (扣除銷貨成本後)	151	161
毛利率	35%	36%

特許及寄售專櫃租金收入

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部份店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架，區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成或基本租金(如有)並以較高者計收形式租出，其收入被列為「千色 Citistore」之租金收入。本年度內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額輕微下跌 0.3% 至港幣十四億四千六百萬元，惟所提供之租金總收入則保持平穩為港幣四億三千萬元：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	545	569
寄售專櫃銷售款額	901	882
總計:	1,446	1,451
特許及寄售專櫃租金收入	430	429

「千色 Citistore」盈利貢獻

面對整體銷售所得款額有所下跌，「千色 Citistore」加強控制各類開支，以保持業績表現。因此，儘管因馬鞍山門店搬遷而錄得開業前期費用，「千色 Citistore」於回顧期內之整體經營開支仍有所減少。稅後盈利貢獻較去年只減少港幣六百萬元或 6% 至港幣九千七百萬元：

經營開支	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
員工薪金及相關支出	112	123
租金及相關支出	240	229
分銷及推廣費用	21	23
行政及其他費用	57	61
總計:	430	436
「千色 Citistore」稅後盈利:	97	103

整體而言，計及集團於二零一五年取得之現金補償款所產生之利息，以及總部之日常開支後，集團於本年度來自持續營運業務之股東應佔盈利為港幣一億元，較去年度之港幣九千四百萬元(撇除前文所述之一次性收益後)，增加港幣六百萬元或 6%。

集團財務

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無銀行借貸(二零一五年十二月三十一日: 零)，而現金及銀行結餘淨額則為港幣八億零一百萬元(二零一五年十二月三十一日: 港幣七億九千一百萬元)。

展望

展望未來，本港零售業競爭將日趨激烈。有見及此，集團繼近期成功推出 **CITIZEN'S EDIT** 及 **CTBeatZ** 後，將繼續不斷創新求變，提升各門店之購物環境，並提供更多優質貨品，以滿足顧客之品味要求。集團亦將加強宣傳推廣及成本監控，以推動「千色 Citistore」業績持續增長。

致謝

本人謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，表示衷心謝意。

主席
李家誠

香港，二零一七年三月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
持續營運業務：			
收入	三	871	879
直接成本		(687)	(684)
		184	195
其他收益	四	10	12
其他收入淨額	五	8	1
分銷及推廣費用		(21)	(23)
行政費用		(62)	(70)
除稅前盈利	六	119	115
所得稅	七	(19)	(21)
持續營運業務之本年度盈利		100	94
已終止營運業務：			
已終止營運業務之本年度盈利		-	215
本年度盈利		100	309
應佔：			
本公司股東			
- 持續營運業務	十(a)	100	94
- 已終止營運業務	十(b)	-	355
		100	449
非控股權益			
- 持續營運業務		-	-
- 已終止營運業務		-	(140)
		-	(140)
本年度盈利		100	309
		港仙	港仙
每股盈利 - 基本及攤薄			
- 由持續營運業務產生	十(a)	3.3	3.1
- 由已終止營運業務產生	十(b)	-	11.6
		3.3	14.7

應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本年度盈利	100	309
本年度其他全面收益：		
其後可重新分類至損益之項目：		
- 換算香港以外附屬公司財務報表之匯兌差額	(5)	(5)
- 撥回應佔合營公司之匯兌儲備由權益 轉入損益	-	(138)
本年度全面收益總額	<u>95</u>	<u>166</u>
應佔：		
本公司股東	98	308
非控股權益	(3)	(142)
本年度全面收益總額	<u>95</u>	<u>166</u>
本年度全面收益總額：		
- 由持續營運業務產生	95	89
- 由已終止營運業務產生	-	77
	<u>95</u>	<u>166</u>
本公司股東應佔全面收益總額：		
- 由持續營運業務產生	98	91
- 由已終止營運業務產生	-	217
	<u>98</u>	<u>308</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		101	73
商標		47	49
商譽		810	810
遞延稅項資產		2	1
		<u>960</u>	<u>933</u>
流動資產			
存貨		61	66
應收賬款及其他應收款	十一	55	57
現金及銀行結餘		801	791
		<u>917</u>	<u>914</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十二	305	271
應付關連公司款		51	28
本期稅項		5	3
		<u>361</u>	<u>302</u>
流動資產淨值		<u>556</u>	<u>612</u>
總資產減流動負債		1,516	1,545
非流動負債			
遞延稅項負債		14	15
資產淨值		<u>1,502</u>	<u>1,530</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日（續）

	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		853	877
本公司股東應佔權益總額		<u>1,465</u>	<u>1,489</u>
非控股權益		37	41
權益總額		<u>1,502</u>	<u>1,530</u>

附註：

一 編製基準

法定財務報表是按照香港會計師公會頒佈之所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、及香港公認會計原則之規定而編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》(第 622 章)適用之有關編製財務報表之規定。法定財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

初步業績公佈所載列截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條所列載有關該法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部份之要求，本公司已將截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當時候呈交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩年之財務報表發表報告。核數師報告均為無保留意見，沒有包括提及核數師在無作出保留意見之情況下，以強調事項方式提請垂注參考之任何事項；及沒有包括按香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或(3)條所列載而作出之聲明。

編製法定財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之下列《香港財務報告準則》之修訂：

- 二零一二年至二零一四年《香港財務報告準則》系列年度之改進
- 《香港會計準則》第一號「披露計劃」之修訂
- 《香港會計準則》第十六號及《香港會計準則》第三十八號「澄清可接納的折舊及攤銷方法」之修訂

採納此等修訂並未對本期或任何前期構成任何影響及不可能對未來期間構成影響。

香港會計師公會已頒佈截至二零一六年十二月三十一日止年度尚未生效，亦並沒有在本綜合財務報表內採納之數項修訂及新準則，當中包括以下可能與本集團相關之修訂及新準則：

	於以下日期或其後 開始之會計期間生效
《香港會計準則》第七號「現金流量表：披露計劃」之修訂	二零一七年一月一日
《香港會計準則》第十二號「所得稅：確認來自未實現虧損的遞延稅項資產」之修訂	二零一七年一月一日
《香港財務報告準則》第九號「金融工具」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」	二零一八年一月一日
《香港財務報告準則》第十六號「租賃」	二零一九年一月一日

本集團認為採納《香港會計準則》第七號之修訂、《香港會計準則》第十二號之修訂及《香港財務報告準則》第九號對本集團之綜合財務報表不可能構成重大影響。

管理層已進行初步評估，並預期實施《香港財務報告準則》第十五號並不會對本集團之財務狀況及經營業績構成重大影響。

由於經營及融資租賃之間的區別已被取消，《香港財務報告準則》第十六號將導致幾乎所有租賃均在財務狀況表中確認。根據該項新準則，一項資產（為租賃項目之使用權）及支付租金之金融負債將被確認，並於損益表中確認資產之年度折舊支出及金融負債之年度利息支出（以取代年度經營租賃付款）。唯一例外者為短期及低價值之租賃。該準則主要影響本集團經營租賃之會計處理。然而，本集團尚未確定此承擔將導致確認資產及未來付款負債之程度，以及如何影響本集團之盈利及現金流量之分類。本集團作為出租人之會計處理則不可能構成重大變化。

三 收入

收入為於本年度本集團確認所賺取向客戶供應貨品之銷售價值、寄售及特許專櫃租金收入及推廣收入。收入之分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銷貨收入	434	443
寄售專櫃租金收入(註)	269	262
特許專櫃租金收入(註)	161	167
推廣收入	7	7
	<u>871</u>	<u>879</u>
	(附註八(b))	(附註八(b))

註：包括截至本年度內之或然租金收入總額港幣188,000,000元(二零一五年：港幣191,000,000元)。

於本年度內，本集團代寄售及特許專櫃收取之銷貨收入如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	901	882
代特許專櫃收取	545	569
	<u>1,446</u>	<u>1,451</u>

四 其他收益

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
贊助費	3	3
天線網站租金收入	4	5
雜項收入	3	4
	<u>10</u>	<u>12</u>

五 其他收入淨額

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銀行利息收入	7	5
外幣兌換虧損淨額	-	(8)
雜項收入	1	4
	<u>8</u>	<u>1</u>

六 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除/(計入)下列各項：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
(a) 董事酬金：		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	<u>1</u>	<u>1</u>
(b) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	140	157
界定供款退休計劃之供款	<u>7</u>	<u>7</u>
(c) 其他項目：		
商標之攤銷(附註八(c))	2	2
折舊(附註八(c))	25	27
核數師酬金		
- 審核服務	2	2
- 非審核服務	-	-
租賃物業之經營租賃支出	248	236
銷售存貨成本	283	282
應收租金減直接支出港幣 354,000,000 元 (二零一五年：港幣355,000,000元)	<u>(76)</u>	<u>(74)</u>

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港		
- 本年度撥備	21	20
本期稅項 - 中國內地		
- 本年度撥備	-	2
遞延稅項		
- 源自及撥回暫時性差異	(2)	(1)
	<u>19</u>	<u>21</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5% (二零一五年：16.5%) 稅率計算 (經計入由香港特別行政區政府允許於二零一五年/二零一六年課稅年度應付稅款一次性寬減 75% (每項業務上限為港幣 20,000 元 (二零一四年/二零一五年：港幣 20,000 元)) 後)。

香港以外附屬公司之稅項乃按有關司法管轄區適用稅率計算。截至二零一六年十二月三十一日止年度有關適用於本集團中國內地業務之主要所得稅率為 25% (二零一五年：25%)。

此外，於外資企業自二零零八年一月一日以後所賺取之保留盈利中進行之股息分派，除獲條約減免外，須按 10% 之稅率繳納預提所得稅。根據香港及中國內地之稅務條約，於本年度及以前年度本集團適用之預提所得稅率為 5%。

八 分部報告

本集團按業務及地區管理其業務。本集團按照與向本集團最高層行政管理人員就資源配置及分部表現評估之內部匯報資料方式，確立下列須報告分部。

持續營運業務：

百貨業務：於香港經營及管理百貨公司

已終止營運業務：

基建項目：於中國內地投資基建項目

就評估分部表現及各分部間之資源配置而言，本集團最高層行政管理人員根據下列基準監控每一個須報告分部之業績。

八 分部報告(續)

收入與支出乃參考來自各個須報告分部所產生之收入及所涉及之支出而分配到該等分部。評估分部表現之計算基準為分部業績，此乃指未計及銀行及其他利息收入、所得稅及並無明確歸類於個別分部之項目（如未分配之總公司及企業費用淨額）前之盈利或虧損。

(a) 須報告分部業績

相應截至二零一五年十二月三十一日止年度內，有關向本集團最高層行政管理人員提供作資源配置及分部表現評估用途之本集團須報告分部呈列之資料如下：

	本公司及其附屬公司 (扣除非控股權益前)		減： 非控股權益應佔		本公司股東應佔	
	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元	收入 港幣百萬元	分部業績 港幣百萬元
截至二零一五年 十二月三十一日 止年度						
持續營運業務：						
百貨業務	879	123	-	-	879	123
已終止營運業務：						
基建項目	-	215	-	(140)	-	355
	<u>879</u>	<u>338</u>	<u>-</u>	<u>(140)</u>	<u>879</u>	<u>478</u>
銀行及其他利息 收入		5		-		5
未分配之總公司及 企業費用淨額		(13)		-		(13)
除稅前盈利		<u>330</u>		<u>(140)</u>		<u>470</u>
所得稅		<u>(21)</u>		<u>-</u>		<u>(21)</u>
本年度盈利		<u>309</u>		<u>(140)</u>		<u>449</u>

由於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，本集團之收入及經營業績全部來自持續營運業務，因此並無呈列於本年度之分部資料。於本年度內持續營運業務之收入為港幣 871,000,000 元（二零一五年：港幣 879,000,000 元），及除稅前經營盈利為港幣 116,000,000 元（二零一五年：港幣 123,000,000 元）。

八 分部報告(續)

(b) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外間客戶之收入；及(ii)本集團之固定資產、商標及商譽(統稱為「特定非流動資產」)，兩者之地區位置分部。客戶之地區位置乃基於向其提供服務或售出貨物之所在地。就特定非流動資產之地區位置而言，固定資產乃根據該資產之實物之所在地，而商標及商譽則指其被分配業務之所在地。

	來自外間客戶之收入		特定非流動資產	
	截至十二月三十一日止年度		於十二月三十一日	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
香港	<u>871</u> (附註三)	<u>879</u> (附註三)	<u>958</u>	<u>932</u>

(c) 其他分部資料

	攤銷及折舊	
	截至十二月三十一日止年度 二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
持續營運業務：		
百貨業務(附註六(c))	27	29
已終止營運業務：		
基建項目	-	10
	<u>27</u>	<u>39</u>

九 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣二仙 (二零一五年：每股港幣二仙)	61	61
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股 港幣二仙(二零一五年：每股港幣二仙)	61	61
	<hr/>	<hr/>
	122	122
	<hr/>	<hr/>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未在報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准 及支付之末期股息每股港幣二仙 (二零一五年：每股港幣二仙)	61	61
	<hr/>	<hr/>

十 每股盈利 - 基本及攤薄

(a) 由持續營運業務產生

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣 100,000,000 元(二零一五年：港幣 94,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零一五年：3,047,327,395 股)普通股計算。

(b) 由已終止營運業務產生

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣零元(二零一五年：港幣 355,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零一五年：3,047,327,395 股)普通股計算。

十一 應收賬款及其他應收款

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應收貿易賬款	7	6
應收代價款	40	43
按金、預付費用及其他應收款	8	8
	<u>55</u>	<u>57</u>

應收代價款已於二零一七年三月二日償還予本集團。

有關其他應收賬款及其他應收款，所給予交易對手之信貸條款一般乃鑒於每一交易對手之財政實力及過往還款狀況作基準。在一般情況下，本集團並無向交易對手獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。估計未可收回之數額已計提足夠之減值虧損。

於二零一六年十二月三十一日，所有應收賬款及其他應收款預期於一年內收回或確認為支出。

於報告期間結束日，應收貿易賬款（扣除呆賬撥備後）之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	<u>7</u>	<u>6</u>

十二 應付賬款及其他應付款

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
應付貿易賬款	209	206
應付費用及其他應付款	84	53
租約按金	12	12
	<u>305</u>	<u>271</u>

於二零一六年十二月三十一日，除為數港幣 3,000,000 元（二零一五年：港幣 4,000,000 元）乃預期於一年後償還外，所有應付賬款及其他應付款均為免息及須於一年內或按要求償還。

十二 應付賬款及其他應付款（續）

於報告期間結束日，本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	190	187
超過一個月但三個月內到期	19	19
	<u>209</u>	<u>206</u>

十三 業績之審閱

截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司之審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本公司核數師香港羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度初步業績公佈所載列之數字與本集團截至該日止年度之綜合財務報表之各金額核對一致。香港羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》進行之核證聘用，因此香港羅兵咸永道會計師事務所並無就初步公佈作出任何核證。

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

重大收購及出售

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何重大收購或出售。

經營業績

於二零一五年四月三十日，本集團對其於杭州錢江三橋無形經營權之權益作出全數減值，並因此本集團已終止其於中國內地基建業務之投資。此導致相應截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團確認股東應佔一次性盈利淨額港幣 355,000,000 元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團透過本公司之全資附屬公司 Citistore (Hong Kong) Limited（「香港千色店」）於香港從事營運名為「千色 Citistore」之百貨公司，並繼續為本集團之持續營運業務及本集團收入之唯一貢獻者。

(a) 於香港之百貨業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團確認來自香港千色店之下列財務業績：

- (i) 收入港幣 871,000,000 元（二零一五年：港幣 879,000,000 元），主要包括來自銷貨收入港幣 434,000,000 元（二零一五年：港幣 443,000,000 元）、寄售專櫃租金收入及特許專櫃租金收入分別為港幣 269,000,000 元及港幣 161,000,000 元（二零一五年：分別為港幣 262,000,000 元及港幣 167,000,000 元）；
- (ii) 直接成本港幣 687,000,000 元（二零一五年：港幣 684,000,000 元），主要包括銷售存貨成本港幣 283,000,000 元（二零一五年：港幣 282,000,000 元）、百貨店之租金及相關支出港幣 240,000,000 元（二零一五年：港幣 229,000,000 元）、及百貨店之員工薪金及相關支出港幣 112,000,000 元（二零一五年：港幣 123,000,000 元）；
- (iii) 其他收益港幣 10,000,000 元（二零一五年：港幣 12,000,000 元），其中包括贊助費、天線網站租金收入及雜項收入；
- (iv) 分銷及推廣費用港幣 21,000,000 元（二零一五年：港幣 23,000,000 元），其中包括廣告及推銷支出；

- (v) 行政費用港幣 57,000,000 元（二零一五年：港幣 61,000,000 元），主要包括行政人員薪金及相關支出港幣 36,000,000 元（二零一五年：港幣 39,000,000 元）；及
- (vi) 所得稅支出港幣 19,000,000 元（二零一五年：港幣 20,000,000 元），乃有關於本年度之香港利得稅撥備。

因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團確認來自香港千色店之除稅後盈利貢獻港幣 97,000,000 元（二零一五年：港幣 103,000,000 元）。

誠如上述，截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港千色店錄得收入港幣 871,000,000 元（二零一五年：港幣 879,000,000 元），較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度按年減少港幣 8,000,000 元或 0.9%。此減少主要由於儘管本年度於二零一六年四月一日至二零一六年十月三十一日期間內推出歷時合共二十八天之三次促銷活動（於相應二零一五年四月一日至二零一五年十月三十一日期間內：歷時合共十八天之兩次促銷活動），但截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港零售市場氣氛較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度有所減弱所引致。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港千色店之除稅後盈利為港幣 97,000,000 元（二零一五年：港幣 103,000,000 元），較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度按年減少港幣 6,000,000 元或 5.8%。此減少乃由於截至二零一六年十二月三十一日止年度之收入及其他收益減少總額港幣 10,000,000 元及直接成本增加港幣 3,000,000 元，以及在分銷及推廣費用、行政費用和所得稅支出方面均較相應截至二零一五年十二月三十一日止年度節省總額港幣 7,000,000 元而引致。

(b) 於公司層面

此外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團確認其他收入淨額為港幣 8,000,000 元（二零一五年：港幣 9,000,000 元）、行政費用為港幣 5,000,000 元（二零一五年：港幣 9,000,000 元）及並無所得稅支出（二零一五年：港幣 1,000,000 元），但相應截至二零一五年十二月三十一日止年度之外幣兌換虧損淨額港幣 8,000,000 元（乃由於在人民幣對港元匯率貶值之情況下兌換若干人民幣現金結餘至港幣所產生）則於截至二零一六年十二月三十一日止年度內並沒有再次發生。此導致截至二零一六年十二月三十一日止年度，於公司層面之本公司股東應佔除稅後盈利港幣 3,000,000 元（二零一五年：本公司股東應佔除稅後虧損港幣 9,000,000 元）。

匯總上述截至二零一六年十二月三十一日止年度於香港千色店及公司層面之除稅後盈利，本集團錄得截至二零一六年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔來自持續營運業務之除稅後盈利總額港幣 100,000,000 元（二零一五年：港幣 94,000,000 元）。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一六年十二月三十一日，本集團概無銀行借款（二零一五年：零）。本集團於二零一六年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 801,000,000 元（二零一五年：港幣 791,000,000 元）。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無確認任何融資成本（二零一五年：零）。

基於本集團於二零一六年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 801,000,000 元，本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來擴展之資金需求。

庫務及財務管理

本集團之融資及庫務活動乃由公司層面集中執管。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團並非有關為投機或對沖目的而訂立之任何衍生金融工具安排之合約方。本集團密切監察其利率風險（倘若本集團簽訂新銀行借款）及匯率風險（乃有關位於香港之任何銀行定期存款可以轉化為港元以外之外幣計量），並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未計提之資本承擔項目為港幣 1,000,000 元，乃有關香港千色店之租賃物業裝修、傢俱及設備（二零一五年：港幣 1,000,000 元）。

或然負債

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團有 625 名（二零一五年：643 名）全職僱員及 138 名（二零一五年：149 名）兼職僱員，概述如下：

	全職僱員		兼職僱員	
	於十二月三十一日 二零一六年	二零一五年	於十二月三十一日 二零一六年	二零一五年
於公司層面	2	5	-	-
於香港千色店	623	638	138	149
合計	625	643	138	149

有關本集團於公司層面之全職僱員，僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃、培訓課程及教育津貼。

有關香港千色店全職僱員之薪酬一般包括基本薪資、若干津貼、醫療福利及酌情年終花紅，而兼職僱員之薪酬一般包括基本薪資及若干津貼。香港千色店為合資格僱員提供對強制性公積金實施之界定供款計劃，然而由於歷史原因，香港千色店之長期僱員則享有按職業退休金計劃條例下供款之福利。香港千色店也對其所有僱員提供持續之培訓計劃。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 148,000,000 元（二零一五年：港幣 166,000,000 元），具體如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
<i>持續營運業務：</i>		
於香港千色店	147	162
於公司層面	1	3
<i>已終止營運業務：</i>		
於中國內地之基建業務	-	1
合計	148	166

截至二零一六年十二月三十一日止年度本集團之總員工成本減少與本年度內僱員人數減少（誠如上述）一致。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零一七年五月三十日(星期二)至二零一七年六月五日(星期一)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年五月二十九(星期一)下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零一七年六月九日(星期五)至二零一七年六月十三日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一七年六月八日(星期四)下午四時三十分前，送達上述地址本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零一七年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第 A.2.1 條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李家誠先生對本集團及營商具資深經驗及知識，彼擔任主席及總經理之雙重角色，乃符合本公司之最佳利益。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則標準守則為其本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一七年三月二十一日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李家誠（主席）、李家傑、林高演、李兆基、李寧及李達民；以及 (2) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、梁希文及歐肇基。