

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)

二零一九年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣六千二百萬元，較去年度之港幣九千七百萬元，減少港幣三千五百萬元或 36%。每股盈利為港幣 2.0 仙 (二零一八年：港幣 3.2 仙)。

盈利減少主要由於(i)持續多月之本港社會運動導致經濟疲弱；(ii)位於德福廣場之PIAGO 門店於二零一九年三月底結業所涉及之結業成本；及(iii)位於樂富廣場之UNY 門店進行為期四個月的翻新工程令銷售額下降。

於二零一九年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十二億八千八百萬元或每股港幣0.42元 (二零一八年：港幣十四億零一百萬元或每股港幣0.46元)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一仙予二零二零年六月十六日(星期二)登記在本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，截至二零一九年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣三仙 (二零一八年：每股港幣四仙)。

建議之末期股息預期於二零二零年六月二十二日(星期一)派發予各股東。

業務回顧

集團專注經營百貨業務，現時於本港設有六間名為「千色 Citistore」百貨公司，以及透過「Unicorn Stores (HK) Limited」（前稱「生活創庫有限公司」(UNY (HK) Co., Limited)，以下簡稱「UNY 香港」)，經營兩間附設有超級市場之百貨公司。

二零一九年年初天氣異常和暖，加上中美貿易爭拗，影響農曆新年前旺季之銷情。其後本港特區政府於二月提出《逃犯條例》修訂草案，到六月開始出現連串不斷升級之示威活動。導致訪港旅客人數大幅減少，交通服務受阻以及市民消費意欲低迷，並且影響「千色 Citistore」及「UNY 香港」之正常營業時間。與此同時，本港零售業整體總銷貨價值於二零一九年按年下跌 11.1%。

(一) 千色 Citistore

現時於香港營運之六間名為「千色 Citistore」百貨公司，其中五間位於新界（即荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳），餘下一間位於九龍大角咀：

| 千色 Citistore 門店 | 店址 | 總租賃面積 (平方呎) |
|-----------------|-------------|----------------|
| 荃灣 | 新界荃灣千色匯 II | 138,860 |
| 元朗 | 新界元朗千色匯 | 54,809 |
| 馬鞍山 | 新界新港城中心 | 65,700 |
| 屯門 | 新界屯門時代廣場北翼 | 17,683 |
| 將軍澳 | 新界新都城中心二期商場 | 71,668 |
| 大角咀 | 九龍港灣豪庭廣場 | 39,645* |
| 總計： | | 388,365 |

* 自二零一九年四月起由 84,667 平方呎縮減至 39,645 平方呎。

「千色 Citistore」於本年度推出以下多項新猷以提升其競爭優勢：

- 「千色 Citistore」於二零一九年四月在尖沙咀 Mira Place，開設為期近一個月之期間限定店，專門銷售寵物用品以及推出寵物飾物工作坊。該店並且聯同動物福利機構舉辦狗隻領養活動，以鼓勵市民領養被遺棄動物。整項活動深受愛護寵物人士歡迎，並吸引傳媒廣泛報導，令「千色 Citistore」知名度有所提升。
- 「千色 Citistore」與供應商加強合作，取得多個備受歡迎之產品（如「大口仔」卡通人物系列之床上用品）於其店內作獨家發售。而為進一步增加貨品種類，並開拓更廣闊之顧客層面，「千色 Citistore」於荃灣店引入全新之「Sth.」自家品牌時裝概念店。「Sth.」搜羅各地潮流服飾精品，並限量發售，完全切合時下都市年輕人注重獨特個人風格之要求。

- 「Citi-Fun」積分獎賞計劃自二零一七年推出以來，備受顧客歡迎，截至二零一九年十二月底之會員人數已超逾三十萬八千名。會員現時無論在網上或親身到「千色 Citistore」消費，均能賺取積分以換取多項獎賞或專享禮遇。此外，「千色 Citistore」亦經常舉辦推廣活動，透過額外積分獎賞以鼓勵會員增加消費。

受前述不利市況所影響，「千色 Citistore」於截至二零一九年十二月三十一日止年度，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年減少8%，明細如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 變動 |
|-------------|----------------|----------------|-----|
| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 | |
| 自營貨品銷售款額 | 404 | 433 | -7% |
| 特許及寄售專櫃銷售款額 | 1,364 | 1,493 | -9% |
| 總計: | 1,768 | 1,926 | -8% |

自營貨品銷售

由於零售市道疲弱，令業界爭相減價促銷，「千色 Citistore」於本年度銷售自營貨品收入減少 7%至港幣四億零四百萬元，而毛利率亦輕微下跌至 33% (二零一八年：34%)。當中家居用品及玩具類別佔銷售收入總額約55%，而時裝類別則佔約 29%，餘下約 16%則來自食品及美容化妝類別。

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
| 銷售自營貨品收入 | 404 | 433 |
| 毛利 (扣除銷貨成本後) | 133 | 149 |
| 毛利率 | 33% | 34% |

特許及寄售專櫃銷售

「千色 Citistore」之特許銷售乃由特許經營商按授權協議，在百貨店內所設立之指定店舖位置銷售其產品；而寄售則指按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售。各特許及寄售專櫃均以銷售分成，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之佣金收入。本年度內，由於此等特許及寄售專櫃之銷售款額均有所下跌，所提供之佣金總收入亦因此按年減少 7% 至港幣四億零六百萬元：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------|--------------|-------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 特許專櫃銷售款額 | 496 | 529 |
| 寄售專櫃銷售款額 | 868 | 964 |
| 總計: | 1,364 | 1,493 |
| 特許及寄售專櫃佣金收入 | 406 | 436 |

「千色 Citistore」盈利貢獻

由於銷售自營貨品之毛利減少港幣一千六百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣三千萬元，儘管「千色 Citistore」已致力控制經營開支，其於本年度內之稅後盈利貢獻仍較去年減少港幣一千三百萬元或 15%，至港幣七千六百萬元。

(二) UNY 香港

集團於二零一八年五月三十一日完成收購「UNY 香港」。當中錄得虧損，位於德福廣場之PIAGO門店已按照收購時所計劃及其後之整合評估，於二零一九年三月底結業。「UNY 香港」現時於以下人口稠密之住宅社區，經營兩間附設有超級市場之百貨公司：

| | 店址 | 總租賃面積 (平方呎) |
|-------|-------------|----------------|
| APITA | 香港島太古城太古城中心 | 118,691 |
| UNY | 九龍樂富樂富廣場 | 70,045* |
| | 總計： | 188,736 |

* 自二零一九年六月起由112,464平方呎縮減規模至70,045平方呎。

「UNY香港」致力創新求變，提升各門店之購物環境以吸引顧客。就以位於樂富廣場之UNY為例，為期四個月之分階段翻新工程已於二零一九年十一月完成，為顧客帶來耳目一新且舒適之購物體驗。此外，該公司正籌備於二零二零年年中，於元朗開設一間全新之日式超市，為顧客提供日本新鮮農產品及食品，以及日常生活所需。

受前述不利市況所影響，加上德福廣場之門店結業，以及樂富廣場之門店進行翻新，「UNY 香港」於截至二零一九年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售款額較去年全年減少18%，明細如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 變動 |
|------------|--------------|----------------------|-------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 ^(註) | |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | |
| 自營貨品銷售款額 | 816 | 974 | -16% |
| 寄售專櫃銷售款額 | 313 | 410 | -24% |
| 總計： | 1,129 | 1,384 | -18% |

註：由於集團於二零一八年五月三十一日方完成收購「UNY 香港」，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字僅供參考。

自營貨品銷售

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|--------------|----------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 ^(註) |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 銷售自營貨品收入 | 816 | 974 |
| 毛利 (扣除銷貨成本後) | 246 | 290 |
| 毛利率 | 30% | 30% |

註：由於集團於二零一八年五月三十一日方完成收購「UNY 香港」，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字僅供參考。

寄售專櫃銷售

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|--------------|----------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 ^(註) |
| | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 寄售專櫃銷售款額 | 313 | 410 |
| 寄售專櫃佣金及行政費收入 | 74 | 94 |

註：由於集團於二零一八年五月三十一日方完成收購「UNY 香港」，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字僅供參考。

扣減經營開支後，「UNY 香港」於本年度錄得稅後虧損港幣二千二百萬元，此乃主要由於 PIAGO 於二零一九年三月三十一日結業後，所支付之店舖租金達港幣二千二百萬元所致。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自「千色 Citistore」及「UNY 香港」之綜合稅後盈利貢獻合共為港幣五千四百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之日常開支後，集團於本年度之股東應佔盈利為港幣六千二百萬元，較去年度之港幣九千七百萬元，減少港幣三千五百萬元或 36%。

集團財務

集團之財務狀況穩健，於二零一九年十二月三十一日，並無銀行借貸（二零一八年：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則達港幣三億六千三百萬元（二零一八年：港幣四億六千五百萬元）。

展望

由於本港近月爆發新型冠狀病毒疫情，市民消費意欲預期將持續疲弱。集團將密切注視事態發展，評估風險並適時推出應變措施。

集團將繼續整合「千色 Citistore」及「UNY 香港」之業務，令運作上取得協同效應，加強成本效益。連同繼續推出多項別具創意之推廣活動，以及優化貨品組合，加上將於元朗新增一間日式超市，均有助減輕疫情可能對集團業務之負面影響，令集團整體表現可望得以提升。

致謝

本公司之創辦人李兆基博士由於年事已高，於二零一九年五月二十八日退任本公司董事一職。本人謹代表董事局向李兆基博士，就過往四十年來對本公司所作出之領導及寶貴貢獻，表示衷心謝意。此外，本人亦謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席
李家誠

香港，二零二零年三月二十三日

業績

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|---------------|------|----------------|----------------|
| 收入 | 三 | 1,707 | 1,496 |
| 直接成本 | | (1,464) | (1,290) |
| | | 243 | 206 |
| 其他收益 | 四 | 12 | 11 |
| 其他(費用)/收入淨額 | 五 | (8) | 13 |
| 分銷及推廣費用 | | (33) | (29) |
| 行政費用 | | (98) | (85) |
| | | 116 | 116 |
| 經營盈利 | | 116 | 116 |
| 租賃負債之融資成本 | 六(c) | (44) | - |
| | | 72 | 116 |
| 除稅前盈利 | 六 | 72 | 116 |
| 所得稅 | 七 | (10) | (19) |
| | | 62 | 97 |
| 本公司股東應佔之本年度盈利 | | 62 | 97 |
| | | 港仙 | 港仙 |
| 每股盈利 | | | |
| - 基本及攤薄 | 十 | 2.0 | 3.2 |

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
截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 本公司股東應佔之本年度盈利 | 62 | 97 |
| 本年度其他全面收益： | | |
| 其後不會被重新分類至損益之項目： | | |
| - 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 並被指定為金融資產之上市證券投資：公 允價值儲備變動淨額(不可循環至損益) | (3) | (4) |
| 本公司股東應佔之本年度全面收益總額 | <u>59</u> | <u>93</u> |

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|-----------------------------------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | 118 | 92 |
| 使用權資產 | 十一 | 699 | - |
| 商標 | | 42 | 44 |
| 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 並被指定為金融資產之上市證券投資 | | 53 | 56 |
| 商譽 | 十二 | 1,072 | 1,072 |
| 遞延稅項資產 | | 26 | 11 |
| | | 2,010 | 1,275 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 110 | 123 |
| 應收賬款及其他應收款 | 十三 | 63 | 68 |
| 可收回稅項 | | - | 2 |
| 現金及銀行結餘 | | 363 | 465 |
| | | 536 | 658 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 十四 | 382 | 428 |
| 租賃負債 | 十五 | 222 | - |
| 應付關連公司款 | | 1 | 75 |
| 本期稅項 | | 21 | 8 |
| | | 626 | 511 |
| 流動(負債)/資產淨值 | | (90) | 147 |
| 總資產減流動負債 | | 1,920 | 1,422 |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | 十五 | 608 | - |
| 重置成本撥備 | | 17 | 13 |
| 遞延稅項負債 | | 7 | 8 |
| | | 632 | 21 |
| 資產淨值 | | 1,288 | 1,401 |

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日（續）

| | 附註 | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|-------|----|----------------|----------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 612 | 612 |
| 儲備 | | 676 | 789 |
| 權益總額 | | <u>1,288</u> | <u>1,401</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二零一九年及二零一八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，本公司已將截至二零一八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二零一九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。

除了由於重估按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之上市證券投資而進行修改外，編製本綜合財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣 90,000,000 元，主要乃由於採納《香港財務報告準則》第十六號「租賃」確認租賃負債之流動部分為港幣 222,000,000 元。經考慮到營運活動之預期現金流量、可動用之現金及銀行結餘及未抵押之上市證券投資，本集團之管理層認為本集團有足夠之財務資源可以在到期時償還其負債。因此，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關之下列新準則、詮釋及對《香港財務報告準則》之修訂：

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃」
- 《香港國際財務報告詮釋委員會》詮釋第二十三號「所得稅處理之不確定性」
- 二零一五年至二零一七年《香港財務報告準則》系列年度之改進

根據《香港財務報告準則》第十六號，由於經營及融資租賃之間的區別已被取消，承租人需於租賃合約啓始時或在採納《香港財務報告準則》第十六號時(以兩者較早之時間為準)於財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之相關折舊支出及租賃負債之相關利息支出。就《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」所適用之唯一例外者，為短期租賃及低價值資產之租賃。出租人之會計處理不會產生重大變化。採納《香港財務報告準則》第十六號影響應用以前被分類為經營租賃之物業租賃承租人，導致在承租人之財務狀況表中資產及負債之增加、及影響於租賃期間內在承租人之損益表中確認財務效果之時間性。

使用權資產按成本初次計量，包括租賃負債按於租賃期啓始日或之前所支付之任何租賃付款額經調整後之啓始金額，加上發生之任何初次直接成本以及拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，貼現至其現值並減去所收到之租賃激勵措施金額。使用權資產隨後於租賃期啓始至使用權資產可使用年期結束或租賃期結束(以較早者為準)之期間內，採用直線法計提折舊，除有理由確定本集團將在租賃期屆滿時取得租賃資產之擁有權者以外。此外，使用權資產將定期扣除減值虧損(如有)，並根據租賃負債之重新計量結果予以調整。

租賃負債按未支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或本集團遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)進行貼現所達致之現值初次計量。一般情況下，本集團使用其遞增借貸利率作為貼現率。租賃負債計量中所含之租賃付款額包括固定付款額，其中亦包括實質固定付款額。租賃負債按攤餘成本並使用實際利率法進行計量，並於指數或利率變動所引起之未來租賃付款額發生變化時，進行重新計量。當租賃負債以此種方式重新計量時，使用權資產之賬面值應予以相應調整，或在使用權資產之賬面值被減至零時將相應調整計入損益。

二 會計政策變動 (續)

本集團就其作為承租人並包括續租選擇權之若干租約中，採用判斷以釐定該等租約之租賃期。有關本集團是否能合理地確定行使該等續租選擇權之評估，將影響租賃期並從而重大影響所確認之租賃負債及使用權資產之金額。

本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，並不會重列於首次應用《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較金額。本集團對於二零一九年一月一日之除稅後保留盈利確認追溯調整，只確認累計減少金額為港幣 50,000,000 元。

於過渡安排下，除了本集團之短期和低價值租賃(本公司或其任何附屬公司作為承租人)並就此適用《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」之租約以外，本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產，乃按猶如於餘下租賃之租賃期起始日已採納應用《香港財務報告準則》第十六號、並按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現計量其賬面值。

於過渡安排下，租賃負債乃按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現餘下租賃付款額之現值計量。當計量租賃負債時，本集團按 4.8% 之年利率作為遞增借貸利率以貼現租賃付款額，作為適用於具有合理相似特徵之租賃組合之單一貼現率。

在首次採納《香港財務報告準則》第十六號時，本集團亦使用該準則允許之以下「實際權宜情況」：

- 於啓始採納時計量使用權資產，並不包括初次直接成本；及
- 於啓始採納時，並不重新評估合約是否為租賃或包含租賃。

二 會計政策變動 (續)

港幣百萬元

| | |
|---------------------------------|--------------|
| 列於本集團綜合財務報表於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔 | 1,359 |
| 減：非租金部分(管理費、冷氣費及差餉) | (243) |
| | <u>1,116</u> |
| 按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現計量之金額 | 1,012 |
| 減：確認豁免短期租賃 | (46) |
| 於二零一九年一月一日被確認之租賃負債 | <u>966</u> |

會計政策變動影響於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表之下列項目：

- 使用權資產增加港幣 827,000,000 元(附註十一)；
- 遞延稅項資產增加港幣 9,000,000 元；
- 應付賬款及其他應付款減少港幣 8,000,000 元；
- 應付關連公司款減少港幣 72,000,000 元；及
- 租賃負債增加港幣 966,000,000 元(附註十五)。

對於二零一九年一月一日之除稅後保留盈利之淨影響，為累計減少金額港幣 50,000,000 元。

除了上述《香港財務報告準則》第十六號對本集團之財務影響以外，任何上述於本會計期間對本集團首次生效之詮釋或修訂均不會對本期間或前期間本集團業績及財務狀況之編制或呈列有重大影響。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

二 會計政策變動 (續)

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零一九年十二月三十一日止財政年度尚未生效、亦並沒有在本綜合財務報表內採納之數項《香港財務報告準則》修訂及一項經修訂之概念框架，當中包括以下可能與本集團相關者：

| | 於以下日期或其後開始之會計期間生效 |
|----------------------------------|-------------------|
| 《香港財務報告準則》第三號「業務定義」之修訂 | 二零二零年一月一日 |
| 《香港會計準則》第一號及《香港會計準則》第八號「重要定義」之修訂 | 二零二零年一月一日 |
| 經修訂之概念框架 | 二零二零年一月一日 |

本集團正在評估該等修訂對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，採納該等準則不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

三 收入

收入為於本年度本集團確認所賺取向客戶直接銷售貨品之收入、寄售及特許專櫃佣金收入、推廣收入及管理費收入。收入之分析如下：

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 銷貨收入 | 1,220 | 998 |
| 寄售專櫃佣金收入 | 329 | 336 |
| 特許專櫃佣金收入 | 146 | 150 |
| 推廣收入 | 7 | 8 |
| 管理費收入 | 5 | 4 |
| | <u>1,707</u> | <u>1,496</u> |

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：

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|---------|----------------|----------------|
| 代寄售專櫃收取 | 1,181 | 1,190 |
| 代特許專櫃收取 | 496 | 529 |
| | <u>1,677</u> | <u>1,719</u> |

四 其他收益

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|----------|----------------|----------------|
| 贊助費 | 2 | 2 |
| 天線網站租金收入 | 3 | 4 |
| 雜項收入 | 7 | 5 |
| | <u>12</u> | <u>11</u> |

五 其他(費用)/收入淨額

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 銀行利息收入 | 8 | 10 |
| 股息收入 | 3 | 3 |
| 出售附屬公司權益之收益淨額(註) | 2 | - |
| 一間已經停止經營業務之店舖租金支出 | (22) | - |
| 其他 | 1 | - |
| | <u>(8)</u> | <u>13</u> |

註：有關本集團以現金代價港幣2,000,000元出售一間全資附屬公司，其唯一資產為賬面值並不重大並位於香港之車庫停車位。

六 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除下列各項：

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| (a) 董事酬金： | | |
| 董事袍金、薪金、津貼及實物福利 | 1 | 2 |
| (b) 員工成本(不包括董事酬金)： | | |
| 薪酬、工資及其他福利 | 238 | 208 |
| 界定供款退休計劃之供款 | 11 | 8 |
| (c) 其他項目： | | |
| 商標之攤銷 | 2 | 1 |
| 折舊 | | |
| - 固定資產 | 35 | 39 |
| - 使用權資產(附註十一) | 216 | - |
| 核數師酬金 | | |
| - 審核服務 | 2 | 2 |
| - 其他服務 | - | 2 |
| 租賃負債之融資成本(附註十五) | 44 | - |
| 根據《香港會計準則》第十七號租賃物業 之經營租賃支出(註) | - | 355 |
| 有關餘下租賃之年期於二零一九年十二月 三十一日或之前終止之短期租賃費用 | 29 | - |
| 採納《香港財務報告準則》第十六號後 租賃物業之其他費用(註) | 94 | - |
| 銷售存貨成本 | 841 | 680 |

註：包括本年度內之或然租金支出為港幣2,000,000元(二零一八年：港幣6,000,000元)。

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 本期稅項 - 香港 | | |
| - 本年度撥備 | 17 | 21 |
| 遞延稅項 | | |
| - 源自及撥回暫時性差異 | (7) | (2) |
| | <u>10</u> | <u>19</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%(二零一八年：16.5%) 稅率計算(經計入由中華人民共和國香港特別行政區政府允許於二零一八年/二零一九年課稅年度應付稅款一次性寬減 100%(二零一八年：75%)，惟受制於每項業務上限為港幣 20,000 元(二零一七年/二零一八年：港幣 30,000 元)後)。

八 分部報告

由於截至二零一九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於香港經營之百貨業務，因此並無呈列於本年度之分部資料。於本年度內百貨業務之收入為港幣 1,707,000,000 元(二零一八年：港幣 1,496,000,000 元)，及除稅前經營盈利為港幣 65,000,000 元(二零一八年：港幣 112,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止之兩個年度內，本集團全部之收入來自香港及於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團全部之固定資產、使用權資產、商標及商譽皆位於香港，因此並無按《香港財務報告準則》第八號「經營分部」呈列地區資料。

九 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| 已宣派及支付之中期股息每股港幣二仙 (二零一八年：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 港幣一仙(二零一八年：每股港幣二仙) | 30 | 61 |
| | <u>91</u> | <u>122</u> |

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

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 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 (二零一八年：每股港幣二仙) | 61 | 61 |

十 每股盈利 - 基本及攤薄

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣 62,000,000 元(二零一八年：港幣 97,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零一八年：3,047,327,395 股)普通股計算。

十一 使用權資產

於過渡安排下，本集團就每項餘下租賃確認其有關經營百貨業務所租賃之物業之使用權資產，乃按猶如《香港財務報告準則》第十六號自每項餘下租賃之啓始日期起已獲採納應用、並以本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現至賬面值之基準計量，其總效果如下：

| | 港幣百萬元 |
|---------------------------------------|--------------|
| 成本： | |
| 於二零一九年一月一日(採納《香港財務報告準則》第十六號「租賃」)(附註二) | 1,406 |
| 自固定資產轉入 | 3 |
| 增加 | 156 |
| 由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註十五) | (71) |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>1,494</u> |
| 累計折舊： | |
| 於二零一九年一月一日(採納《香港財務報告準則》第十六號「租賃」)(附註二) | (579) |
| 本年度折舊支出(參閱附註六(c)) | (216) |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>(795)</u> |
| 賬面淨值： | |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>699</u> |

使用權資產之折舊支出乃按直綫法於兩年至九年之期間(即自餘下租賃之啓始日期起至餘下租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權後之期間)確認。

於餘下租賃之屆滿日期，相關使用權資產之賬面值將會攤分至零。

十二 商譽

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 千色商譽(誠如下文所定義) | 810 | 810 |
| UNY香港商譽(誠如下文所定義) | 262 | 262 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,072 | 1,072 |
| | <hr/> | <hr/> |

(a) 千色商譽

於二零一四年十二月一日，本集團完成收購 Camay Investment Limited 及其附屬公司(即 Citistore (Hong Kong) Limited(「千色 Citistore」)及 Puretech Investment Limited)(「千色收購」)之全部股本。

由於千色收購事項所產生之商譽(「千色商譽」)乃根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」之收購法規定，在本集團於二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。千色商譽被分配到本集團旗下之千色 Citistore 百貨業務，並於報告期間結束日已進行測試減值。

減值評估是通過釐定千色 Citistore 旗下之現金產出單元之使用價值。董事已評估並認為於二零一九年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失，乃由於有關千色 Citistore 之現金產出單元而言，其根據使用價值所計算之可收回金額超過其於二零一九年十二月三十一日之賬面值。

(b) UNY 香港商譽

於二零一八年五月三十一日，本集團收購生活創庫有限公司(「UNY 香港」，並於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為 Unicorn Stores (HK) Limited)之全部已發行股份，經調整現金代價為港幣 291,000,000 元(「UNY 香港收購」)。

由於 UNY 香港收購事項所產生之商譽為港幣 262,000,000 元(「UNY 香港商譽」)並根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」之收購法規定，在本集團於二零一八年五月三十一日之綜合財務狀況表中確認。UNY 香港商譽被分配到本集團旗下之 UNY 香港百貨業務，並於報告期間結束日已進行測試減值。

減值評估是通過釐定 UNY 香港旗下之現金產出單元之公允價值減出售成本。董事已評估並認為於二零一九年十二月三十一日之 UNY 香港商譽不存在減值損失，乃由於有關 UNY 香港之現金產出單元而言，其根據公允價值減出售成本所計算之可收回金額超過其於二零一九年十二月三十一日之賬面值。

十三 應收賬款及其他應收款

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 應收貿易賬款 | 12 | 15 |
| 按金、預付費用及其他應收款 | 51 | 53 |
| | <u>63</u> | <u>68</u> |

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。

於二零一九年十二月三十一日，除租賃按金港幣 25,000,000 元(二零一八年：港幣 17,000,000 元)預期於一年後收回外，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：

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 未逾期或逾期一個月內 | <u>12</u> | <u>15</u> |

十四 應付賬款及其他應付款

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 應付貿易賬款 | 281 | 319 |
| 合約負債(註) | 14 | 12 |
| 應付費用及其他應付款 | 75 | 85 |
| 已收按金 | 12 | 12 |
| | <u>382</u> | <u>428</u> |

註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，年初合約負債餘額中包括港幣9,000,000元(二零一八年：港幣6,000,000元)確認為收入。預計於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零一九年十二月三十一日，除為數港幣 3,000,000 元(二零一八年：港幣 1,000,000 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。

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：

| | 二零一九年 港幣百萬元 | 二零一八年 港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 於一個月內到期或按要求還款 | 242 | 281 |
| 超過一個月但三個月內到期 | 39 | 38 |
| | <u>281</u> | <u>319</u> |

十五 租賃負債

| | 港幣百萬元 |
|---------------------------------------|------------|
| 於二零一九年一月一日(採納《香港財務報告準則》第十六號「租賃」)(附註二) | 966 |
| 增加 | 156 |
| 由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註十一)(註) | (71) |
| 租金寬減及減少之影響 | (13) |
| 根據餘下租賃之年期於本年度所作出之租賃付款額 | (252) |
| 租賃負債之融資成本(參閱附註六(c)) | 44 |
| 於二零一九年十二月三十一日 | <u>830</u> |

| | 於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元 | 於二零一九年 一月一日 港幣百萬元 |
|---------------|----------------------------|-------------------------|
| 代表: | | |
| 列賬為流動負債之金額 | | |
| – 一年內合約屆滿 | 222 | 209 |
| 列賬為非流動負債之金額 | | |
| – 一年後及兩年內合約屆滿 | 237 | 223 |
| – 兩年後及五年內合約屆滿 | 356 | 534 |
| – 五年後合約屆滿 | 15 | - |
| | <u>608</u> | <u>757</u> |
| | <u>830</u> | <u>966</u> |

註：有關本集團之一間全資附屬公司與其業主協商後，該附屬公司旗下若干店舖之基本租金(自二零一九年十月一日起生效)由二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日期間有所減少。

融資成本乃按於二零一九年一月一日首次確認及截至二零一九年十二月三十一日止年度若干租賃條款之修改、並於扣減截至二零一九年十二月三十一日止年度就每項餘下負債所作出之租賃付款額後之租賃負債賬面值，按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸年利率 4.8% 予以釐定及確認。董事認為根據每項餘下租賃所營運之市場環境及經濟條件下，本集團之前述遞增借貸利率乃為恰當。

於餘下租賃之屆滿日期，相關租賃負債之賬面值將會攤分至零。

於二零一九年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 539,000,000 元(二零一八年：無)。

十六 業績之審閱

截至二零一九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二零一九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二零一九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。

採用新會計準則

根據於二零一九年一月一日開始對本集團生效之《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，承租人需在租賃合約啟始時或在採納《香港財務報告準則》第十六號時(以兩者較早之時間為準)於財務狀況表中確認一項使用權資產及一項租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之相關折舊支出及租賃負債之相關利息支出。

本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，並不會重列於首次採納《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較金額。因此，就本公司或其任何附屬公司作為承租人身份之相關租賃而言，本集團對於二零一九年一月一日之除稅後綜合保留盈利確認一項追溯調整，累計減少金額為港幣 50,000,000 元。此外，本集團(i)於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，金額分別為港幣 827,000,000 元及港幣 966,000,000 元；及(ii)於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本，金額分別為港幣 216,000,000 元及港幣 44,000,000 元。

重大收購及出售

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何重大收購或出售。

經營業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團透過下列公司於香港從事百貨業務：
(i) Citistore (Hong Kong) Limited(「千色 Citistore」，為本公司之全資附屬公司)；及
(ii) Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY 香港」，為本公司之全資附屬公司及前稱為「生活創庫有限公司」，直至二零一八年七月二十七日採用現時名稱)。

(a) 於香港之百貨業務

千色 Citistore

截至二零一九年十二月三十一日止年度，較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認來自千色 Citistore 之下列財務表現：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加/ | 增加/ |
|---------------------|-------------------|-------|-------|------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 | (減少) | (減少) |
| 附註 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | % |
| 收入 | | | | |
| - 銷貨收入 | 404 | 433 | (29) | -7% |
| - 寄售專櫃佣金收入 | 260 | 286 | (26) | -9% |
| - 特許專櫃佣金收入 | 146 | 150 | (4) | -3% |
| - 推廣收入 | 7 | 8 | (1) | -13% |
| (i) | 817 | 877 | (60) | -7% |
| 直接成本 | | | | |
| - 銷售存貨成本 | (271) | (284) | 13 | -5% |
| - 租金及相關支出 | (ii) (52) | (238) | 186 | -78% |
| - 員工薪金及相關支出 | (112) | (113) | 1 | -1% |
| - 租賃物業裝修項目之折舊支出 | (23) | (28) | 5 | -18% |
| - 使用權資產之折舊支出 | (ii) (136) | - | (136) | 不適用 |
| - 其他 | (35) | (38) | 3 | -8% |
| | (629) | (701) | 72 | -10% |
| 其他收益 | 9 | 9 | - | - |
| 分銷及推廣費用 | (17) | (20) | 3 | -15% |
| 行政費用 | (57) | (58) | 1 | -2% |
| 經營盈利 | 123 | 107 | 16 | +15% |
| 租賃負債之融資成本 | (ii) (32) | - | (32) | 不適用 |
| 除稅前盈利 | 91 | 107 | (16) | -15% |
| 所得稅支出 | (15) | (18) | 3 | -17% |
| 本公司股東應佔除稅後盈利 | 76 | 89 | (13) | -15% |

附註：

- (i) 收入按年減少港幣 60,000,000 元或 7%，主要乃由於二零一九年一月份及二月份之天氣顯著溫暖，導致二零一九年一月份及二月份比較相應二零一八年一月份及二月份冬季商品之銷售有所減少，加上自二零一九年五月份起受外圍不明朗因素所影響令香港消費及零售市場氣氛轉趨審慎、以及由於二零一九年下半年度於香港發生之社會運動影響千色 Citistore 之正常營業時間所致。

(ii) 本集團於二零一九年一月一日採納《香港財務報告準則》第十六號，其中「實際權宜情況」適用於報告實體自首次採納《香港財務報告準則》第十六號日期起計一年內屆滿之短期租約。因此，《香港財務報告準則》第十六號之會計處理不適用於該等短期租約，以致該等短期租約之租金及相關支出繼續於報告實體截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益表中確認。此外，根據《香港財務報告準則》第十六號，其中經營租賃與融資租賃之間之區別已被取消。因此，就《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」所適用之短期租賃以外之每項租約，千色 Citistore 已確認下列事項：

- 於財務狀況表中之使用權資產(猶如《香港財務報告準則》第十六號已於租約之啟始日期獲應用)並按千色 Citistore 於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現至賬面值計量。按此，千色 Citistore 於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益表中確認使用權資產之相關折舊支出合共金額為港幣 140,000,000 元(其中分類為「直接成本」港幣 136,000,000 元及分類為「行政費用」港幣 4,000,000 元)；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按千色 Citistore 於二零一九年一月一日之遞增借貸利率計算利息。按此，千色 Citistore 於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益表中確認租賃負債之相關融資成本金額為港幣 32,000,000 元。

由於本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，因此並不會重列於首次採納《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較金額。因此，就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之直接比較而言，租金及相關支出港幣 54,000,000 元(其中分類為「直接成本」港幣 52,000,000 元及分類為「行政費用」港幣 2,000,000 元)、使用權資產之折舊支出港幣 140,000,000 元(參閱上文)、及租賃負債之融資成本港幣 32,000,000 元(參閱上文)，即截至二零一九年十二月三十一日止年度總額為港幣 226,000,000 元(二零一八年：租金及相關支出港幣 246,000,000 元，其中分類為「直接成本」金額港幣 238,000,000 元及分類為「行政費用」金額港幣 8,000,000 元)，按年減少港幣 20,000,000 元乃由於(i)二零一九年下半年於香港發生之社會運動影響千色 Citistore 之正常營業時間，以致獲得租金寬減；及(ii)截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入減少，導致千色 Citistore 應付之提成租金支出有所減少。

由本集團於二零一四年收購千色 Citistore 所產生之商譽為港幣 810,000,000 元(二零一八年：810,000,000 元)(「千色商譽」)，並已於本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零一九年十二月三十一日之千色商譽進行減值評估，乃按千色 Citistore 作為現金產出單元而釐定其使用價值，並與於二零一九年十二月三十一日千色商譽之賬面值作出比較。本公司董事已評估並認為於二零一九年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

UNY 香港

由於收購 UNY 香港(「UNY 香港收購」)已於二零一八年五月三十一日完成，以下所列示之二零一八年度比較數字只包括 UNY 香港由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日之七個月期間之財務表現。

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | 增加/ | 增加/ |
|--------------------------|-------|--------------|-------|-------|-------|
| | | 二零一九年 | 二零一八年 | (減少) | (減少) |
| | | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | % |
| 收入 | | | | | |
| - 銷貨收入 | | 816 | 565 | 251 | +44% |
| - 寄售專櫃佣金收入 | | 69 | 50 | 19 | +38% |
| - 管理費收入 | | 5 | 4 | 1 | +25% |
| | (iii) | 890 | 619 | 271 | +44% |
| 直接成本 | | | | | |
| - 銷售存貨成本 | | (570) | (396) | (174) | +44% |
| - 租金及相關支出 | (iv) | (66) | (107) | 41 | -38% |
| - 員工薪金及相關支出 | | (76) | (51) | (25) | +49% |
| - 租賃物業裝修項目之折舊支出 | | (8) | (7) | (1) | +14% |
| - 使用權資產之折舊支出 | (iv) | (74) | - | (74) | 不適用 |
| - 其他 | | (41) | (28) | (13) | +46% |
| | | (835) | (589) | (246) | +42% |
| 其他收益 | | 3 | 2 | 1 | +50% |
| 其他費用 | (v) | (21) | - | (21) | 不適用 |
| 分銷及推廣費用 | | (16) | (9) | (7) | +78% |
| 行政費用 | | (35) | (18) | (17) | +94% |
| 經營(虧損)/盈利 | | (14) | 5 | (19) | -380% |
| 租賃負債之融資成本 | (iv) | (12) | - | (12) | 不適用 |
| 除稅前(虧損)/盈利 | | (26) | 5 | (31) | -620% |
| 所得稅回撥/(支出) | | 4 | (1) | 5 | +500% |
| 本公司股東應佔除稅後(虧損)/盈利 | | (22) | 4 | (26) | -650% |

附註：

(iii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，UNY 香港之收入較相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入按年增加港幣 271,000,000 元或 44%，乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認 UNY 香港全年度之財務表現，但相應截至二零一八年十二月三十一日止年度則只確認由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日之七個月期間之財務表現。然而，就 UNY 香港截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止全年之收入分別為港幣 890,000,000 元及港幣 1,068,000,000 元而言，按年減少港幣 178,000,000 元或 17%，主要乃由於九龍灣之 PIAGO 店舖結業、樂富廣場之 UNY 店舖進行裝修、自二零一九年五月份起受外圍不明朗因素所影響令香港消費及零售市場氣氛轉趨審慎、以及由於二零一九年下半年於香港發生之社會運動影響 UNY 香港之正常營業時間所致。

- (iv) 根據《香港財務報告準則》第十六號，其中經營租賃與融資租賃之間之區別已被取消。因此，就《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」所適用之短期租賃以外之每項租約，UNY 香港已確認下列事項：
- 於財務狀況表中之使用權資產(猶如《香港財務報告準則》第十六號已於租約之啟始日期獲應用)並按 UNY 香港於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現至賬面值計量。按此，UNY 香港於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益表中確認使用權資產之相關折舊支出合共金額為港幣 76,000,000 元(其中分類為「直接成本」港幣 74,000,000 元及分類為「行政費用」港幣 2,000,000 元)；及
 - 於財務狀況表中之租賃負債，其按 UNY 香港於二零一九年一月一日之遞增借貸利率計算利息。按此，UNY 香港於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益表中確認租賃負債之相關融資成本金額為港幣 12,000,000 元。
- 由於本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，因此並不會重列於首次採納《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較金額。因此，就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之直接比較而言，租金及相關支出港幣 69,000,000 元(其中分類為「直接成本」港幣 66,000,000 元及分類為「行政費用」港幣 3,000,000 元)、使用權資產之折舊支出港幣 76,000,000 元(參閱上文)、及租賃負債之融資成本港幣 12,000,000 元(參閱上文)，即截至二零一九年十二月三十一日止年度總額為港幣 157,000,000 元(二零一八年：租金及相關支出港幣 109,000,000 元，其中分類為「直接成本」金額港幣 107,000,000 元及分類為「行政費用」金額港幣 2,000,000 元)，按年增加港幣 48,000,000 元乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認 UNY 香港全年度之財務表現，但相應截至二零一八年十二月三十一日止年度則只確認由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日之七個月期間之財務表現。
- (v) 截至二零一九年十二月三十一日止年度之其他費用金額為港幣 21,000,000 元(二零一八年：無)，乃主要有關於二零一九年三月三十一日終止位於九龍灣之 PIAGO 店舖業務由二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日期間(即租約屆滿日)之店舖租金支出港幣 22,000,000 元。

於二零一九年三月三十一日，UNY 香港終止其位於九龍灣之 PIAGO 店舖業務。惟於二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日期間，UNY 香港繼續承擔 PIAGO 店舖之租金支出(其租約已於二零一九年十月二十日屆滿)。由二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日期間，UNY 香港有關 PIAGO 店舖之租金支出合共為港幣 22,000,000 元(參閱上文附註(v))，並因此主要構成 UNY 香港於截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損。

由 UNY 香港收購所產生之商譽為港幣 262,000,000 元(二零一八年：港幣 262,000,000 元)(「UNY 香港商譽」)，並已於本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零一九年十二月三十一日之 UNY 香港商譽進行減值評估，乃按 UNY 香港作為現金產出單元而釐定其公允價值減出售成本，並與於二零一九年十二月三十一日 UNY 香港商譽之賬面值作出比較。本公司董事已評估並認為於二零一九年十二月三十一日之 UNY 香港商譽不存在減值損失。

(b) 總體而言

匯總上述截至二零一九年十二月三十一日止年度於香港從事百貨業務之除稅後盈利/(虧損)及公司層面之除稅後盈利(主要乃由於本集團之銀行利息收入及股息收入扣減行政費用)港幣 8,000,000 元(二零一八年：港幣 4,000,000 元)，本集團錄得截至二零一九年十二月三十一日止年度之股東應佔除稅後盈利總額為港幣 62,000,000 元(二零一八年：港幣 97,000,000 元)，按年減少港幣 35,000,000 元或 36%。

銀行借款融資成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認有關截至二零一九年十二月三十一日止年度內根據可動用銀行貸款額度曾經提取、但已於二零一九年十二月三十一日全額償還之銀行借款之融資成本(包括其他借貸成本)金額為港幣 64,910 元(二零一八年：港幣 434,965 元)，詳情載於下文「財務資源、資金流動性及債務償還期」一段。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一九年十二月三十一日，本集團經全數償還於截至二零一九年十二月三十一日止年度內自一項定期及循環銀行貸款融資額度(其屆滿日期為二零二一年一月三十一日)所提取之金額後，概無任何銀行借款(二零一八年：無)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 363,000,000 元(二零一八年：港幣 465,000,000 元)。在不包括本集團根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租賃負債港幣 830,000,000 元(二零一八年：無)後，本集團於二零一九年十二月三十一日之現金及銀行結餘淨額為港幣 363,000,000 元(二零一八年：港幣 465,000,000 元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之除稅前經營盈利(包括銀行利息收入，但不包括融資成本)為港幣 116,000,000 元(二零一八年：港幣 116,000,000 元)。誠如上文「銀行借款融資成本」一段所述，根據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之融資成本(並不包括根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租賃負債之融資成本)港幣 64,910 元(二零一八年：港幣 434,965 元)計算，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之利息償付比率為 1,787 倍(二零一八年：267 倍)。

基於本集團於二零一九年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 363,000,000 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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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及匯率風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

除 UNY 香港於二零一九年十二月三十一日所持有之已抵押銀行存款港幣 101,562 元(二零一八年：港幣 101,158 元)外，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未計提有關租賃物業裝修項目之資本承擔為港幣 4,000,000 元(二零一八年：港幣 3,000,000 元)。

或然負債

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有 934 名(二零一八年：1,017 名)全職僱員及 254 名(二零一八年：271 名)兼職僱員。本集團全職僱員人數減少主要乃由於 UNY 香港於二零一九年三月三十一日終止其位於九龍灣之 PIAGO 店舖業務，以致 UNY 香港之員工人數有所減少。

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、退休計劃及培訓課程。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 250,000,000 元(二零一八年：港幣 218,000,000 元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度之員工成本增加，主要乃由於截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團確認 UNY 香港於該全年度之員工成本，但相應截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團則只確認 UNY 香港由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日之七個月期間之員工成本。

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並於會上投票之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零二零年六月三日(星期三)至二零二零年六月八日(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並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年六月二日(星期二)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心54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

本公司將於二零二零年六月十二日(星期五)至二零二零年六月十六日(星期二)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二零二零年六月十一日(星期四)下午四時三十分前，送達位於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

審核委員會於二零二零年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一九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》」)附錄十四《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》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為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、不明朗因素及其他超越本公司可控制之因素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，二零二零年三月二十三日

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