

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)

二零二零年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一億二千七百萬元，較去年度之港幣六千二百萬元，增加港幣六千五百萬元或 105%。每股盈利為港幣 4.2 仙(二零一九年：港幣 2.0 仙)。

在新型冠狀病毒(COVID-19)疫情影響下，本年度盈利仍有所增長主要由於(i)顧客對集團超級市場的食品及日常用品之需求有所增加；(ii)若干業主作出租金寬免；(iii)政府之「保就業」計劃的工資補貼；及(iv)影響集團二零一九年業績之一次性負面因素(包括社會事件及一間店舖之結業成本)不再發生。

於二零二零年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十三億四千七百萬元或每股港幣0.44元(二零一九年：港幣十二億八千八百萬元或每股港幣0.42元)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一仙予二零二一年六月九日(星期三)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一仙，截至二零二零年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣二仙(二零一九年：每股港幣三仙)。

建議之末期股息預期於二零二一年六月十六日(星期三)派發予各股東。

業務回顧

繼去年本港之社會運動，新型冠狀病毒(COVID-19)於本年度在全球蔓延，令本港疲弱之消費意欲進一步受壓。而各項相關之防疫措施，令旅遊業陷於停頓，亦嚴重影響日常消費活動。據政府統計處資料顯示，本港零售業整體總銷貨價值於二零二零年較去年下跌達 24.3%。

集團現時設有六間名為「千色 Citistore」百貨公司 (以下統稱“千色 Citistore”)，以及三間名為「APITA」或「UNY」(以下統稱“UNY”) 附設超級市場之百貨公司或超級市場。

(一) 千色 Citistore

現時於香港營運之六間名為「千色Citistore」百貨公司，分佈於以下人口稠密之住宅社區，兼鄰近區內之交通樞紐：

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 於本年度作出以下應變以減輕疫情對業務之負面影響：

- 自本地疫情爆發後，該公司即採取全面之防疫措施 (如持續於店內進行清潔消毒)，務求為顧客及前線員工提供一個安全放心之環境。並且因應店舖客流量於疫情期間有所減少，縮短每日營業時間。
- 該公司「Citi-Fun」會員積分獎賞計劃自二零一七年推出以來，備受顧客歡迎。該公司加強宣傳推廣，並向「Citi-Fun」會員提供更多購物優惠以加強聯繫。例如，為吸引會員於網上購物平台消費，會員現時無論在網上或親身到門店購物，均能賺取積分。顧客對此活動反應理想，截至二零二零年十二月底「Citi-Fun」會員人數已增至超過三十五萬名。

- 馬鞍山店於二零二零年六月完成翻新，並於同年十月聯同寵物福利機構舉辦為期三星期之狗隻領養活動，以鼓勵市民領養被遺棄寵物。整項活動深受愛護寵物人士歡迎，合共收到逾一百六十份領養申請。並且吸引傳媒廣泛報導，令千色 Citistore 知名度進一步提升。
- 由於市民旅遊受限制及減少社交接觸而常留在家中，令部份貨品（如旅行用品、服裝及美容化妝品等）之需求減少。該公司因此優化貨品組合，提供更多家居雜貨應市。

受疫情影響，千色 Citistore 於截至二零二零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 14%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	383	404	-5%
特許及寄售專櫃銷售款額	1,132	1,364	-17%
總計:	1,515	1,768	-14%

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 5% 至港幣三億八千三百萬元，而毛利率亦下跌至 31% (二零一九年：33%)。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	383	404
毛利 (扣除銷貨成本後)	120	133
毛利率	31%	33%

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)，並以兩者較高者成為佣金收入。本年度，由於此等特許及寄售專櫃之銷售款額均較去年有所下跌，所提供之佣金總收入亦因此較去年減少 16%至港幣三億四千二百萬元：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	347	496
寄售專櫃銷售款額	785	868
	總計:	
	1,132	1,364
特許及寄售專櫃佣金收入	342	406

千色 Citistore 盈利貢獻

本年度，雖然銷售自營貨品之毛利減少港幣一千三百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣六千四百萬元，千色 Citistore 稅後盈利貢獻較去年仍增加港幣一千八百萬元或 24%至港幣九千四百萬元。主要由於千色 Citistore 取得政府防疫抗疫基金「保就業」計劃所提供工資補貼港幣三千二百萬元，及整體經營開支減少港幣五千三百萬元（當中包括若干業主作出之租金寬免港幣二千三百萬元）。

(二) UNY

現時於以下人口稠密之住宅社區設有兩間附設超級市場之百貨公司及一間超級市場：

	店址	總租賃面積 (平方呎)
<u>附設超級市場之百貨公司</u>		
APITA	香港島太古城太古城中心	118,691
UNY 樂富店	九龍樂富樂富廣場	70,045*
<u>超級市場</u>		
UNY 元朗店	新界元朗千色匯	19,795
	總計：	208,531

* 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。

本年度推出以下新猷：

- 於二零二零年六月向新界擴展營業範疇，於元朗開設一間全新之「UNY」日式超級市場，為顧客提供日本新鮮農產品及食品，以及日常生活所需用品。該超級市場內設有多項全新專區，滿足顧客不同需要。
- 繼樂富門店於去年完成為期四個月之分階段翻新工程後，太古城門店亦於本年度進行小型翻新工程。該門店裝修後，憑藉引進更多獨特品牌，令顧客享有更佳之購物體驗而備受歡迎。此外，該店首次引入「樂活空間」，所搜羅之日本細緻優質商品，完全切合都市人追求健康及個人風格之要求。而「樂活空間」亦舉辦多項特色活動及工作坊，令顧客生活體驗更添充實。
- 優化超級市場內進口新鮮食材之組合，並推出自家品牌「Style One」日式百貨及零食。此外，由於網上訂購食品已為市場大勢所趨，於本年年中推出新鮮壽司、刺身及其他美食之網購配送服務。

受疫情影響，市民減少社交接觸而常留在家中，並多到超市購買食物及日用品，太古城及樂富門店超級市場之營業額因而受惠。上述位於元朗之全新「UNY」超級市場亦於二零二零年六月開業。儘管位於德福廣場之「PIAGO」門店於二零一九年首季結業，以及樂富門店自二零一九年年中縮減規模，UNY於截至二零二零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額仍較去年全年增加19%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	1,021	816	+25%
寄售專櫃銷售款額	326	313	+4%
總計:	1,347	1,129	+19%

自營貨品銷售

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	1,021	816
毛利 (扣除銷貨成本後)	311	246
毛利率	30%	30%

寄售專櫃銷售

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
寄售專櫃銷售款額	326	313
寄售專櫃佣金及行政費收入	76	74

UNY 盈利貢獻

扣減經營開支後，UNY 於本年度錄得稅後盈利港幣三千三百萬元 (二零一九年: 稅後虧損港幣二千二百萬元)。本年度之盈利當中包括 UNY 取得政府「保就業」計劃所提供工資補貼港幣二千二百萬元，而去年之虧損主要由於「PIAGO」門店結業後，所支付之店舖租金港幣二千二百萬元所致。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自千色 Citistore 及 UNY 之綜合稅後盈利貢獻合共為港幣一億二千七百萬元。由於總部之開支與收入剛好抵銷，因此集團本年度之股東應佔盈利亦為港幣一億二千七百萬元，較去年之港幣六千二百萬元，增加港幣六千五百萬元或 105%。

集團財務

集團之財務狀況穩健，於二零二零年十二月三十一日，並無銀行借貸 (二零一九年：港幣零元)，而現金及銀行結餘淨額則達港幣四億一千五百萬元 (二零一九年：港幣三億六千三百萬元)。

展望

隨著疫苗面世及開展大規模接種，疫情之影響可望有所紓緩。然而經濟前景仍不明朗，集團百貨業務預期仍充滿挑戰，而超級市場業務則可望保持穩定。

集團將繼續審視各門店之表現，並展開策略性調整店舖網絡。當中千色Citistore大角咀門店擬於二零二一年內結業，而集團正物色其他合適地點開設全新之實用家品專賣店，以回應不斷改變之市場需求。連同加強千色Citistore及UNY之網上業務，集團將以更多元化之渠道方便顧客購物，從而提升整體業績。

致謝

李達民先生於二零二零年六月八日退任本公司執行董事一職。本人謹代表董事局向李達民先生，就過往超過四十年來對本公司所作出之寶貴貢獻，表示衷心謝意。

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。

李家誠

主席

香港，二零二一年三月二十三日

業績

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收入	三	1,829	1,707
直接成本		(1,581)	(1,464)
		248	243
其他收益	四	11	12
其他收入/(費用)淨額	五	57	(8)
分銷及推廣費用		(30)	(33)
行政費用		(108)	(98)
		178	116
經營盈利		178	116
租賃負債之融資成本	六(c)	(36)	(44)
		142	72
除稅前盈利	六	142	72
所得稅	七	(15)	(10)
		127	62
本公司股東應佔之本年度盈利		127	62
		港仙	港仙
每股盈利			
- 基本及攤薄	十	4.2	2.0

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本年度盈利	127	62
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)	(8)	(3)
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	<u>119</u>	<u>59</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		110	118
使用權資產	十一	552	699
商標		41	42
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		45	53
商譽	十二	1,072	1,072
遞延稅項資產		26	26
		1,846	2,010
流動資產			
存貨		121	110
應收賬款及其他應收款	十三	48	63
現金及銀行結餘		415	363
		584	536
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	380	382
租賃負債	十五	261	222
應付關連公司款		1	1
本期稅項		4	21
		646	626
流動負債淨值		(62)	(90)
總資產減流動負債		1,784	1,920
非流動負債			
租賃負債	十五	413	608
重置成本撥備		17	17
遞延稅項負債		7	7
		437	632
資產淨值		1,347	1,288

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日（續）

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		735	676
權益總額		<u>1,347</u>	<u>1,288</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二零二零年及二零一九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，本公司已將截至二零一九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二零二零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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣 62,000,000 元(二零一九年：港幣 90,000,000 元)，主要乃由於《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下之確認租賃負債之流動部分為港幣 261,000,000 元(二零一九年：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《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之若干修訂及一項經修訂之概念框架：

- 《香港財務報告準則》第三號「業務定義」之修訂
- 《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
- 經修訂之概念框架

本公司董事(「董事」)已經評估並認為上述修訂概不會對於二零二零年十二月三十一日本集團之財務狀況或截至該日止年度本集團之財務表現有任何重大影響。

此外，本集團作為承租人已提早採納《香港財務報告準則》第十六號「*新冠肺炎病毒相關之租金寬減*」之修訂於本會計期間本集團之綜合財務報表。根據此修訂，本集團應用實際權宜情況對所有合資格由於新冠肺炎病毒相關之租金寬減並選擇不評估此類租金寬減是否構成租賃修改，並考慮此類租金寬減不是租賃修改。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於損益中確認除稅前收入港幣23,000,000元(參閱附註十五)，以反映本集團作為承租人應用實際權宜情況於租金寬減所產生之租賃付款額變化。

儘管該項修訂需要追溯應用，並於承租人首次應用該項修訂之報告期間起始日於權益之期初結餘確認相當於初次應用該項修訂之累積影響之一項調整，惟對本集團於二零二零年一月一日之綜合財務狀況表之期初結餘沒有影響。

除上述披露者外，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。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二零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》及《香港會計準則》之修訂，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
《香港會計準則》第十六號「物業、廠房及設備：在擬定用途前之所得款項」之修訂	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 - 履行合約之成本」之修訂	二零二二年一月一日
《香港財務報告準則》第三號「業務合併：參考概念框架」之修訂	二零二二年一月一日
二零一八年至二零二零年《香港財務報告準則》系列年度之改進	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第一號「負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂	二零二三年一月一日

二 會計政策變動(續)

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、推廣收入及行政費收入。收入之分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷貨收入	1,404	1,220
寄售專櫃佣金收入(註(i))	304	329
特許專櫃佣金收入(註(i))	108	146
推廣收入	7	7
行政費收入	6	5
	<u>1,829</u>	<u>1,707</u>

註：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度內，Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」) 已按寄售專櫃及特許專櫃之營運商應付予千色 Citistore 之基本佣金獲得下調及/或適用於釐定該等營運商應付予千色 Citistore 浮動佣金之相關寄售專櫃及特許專櫃銷售收入百分比獲得下調之形式，授予上述佣金寬減。其所產生之財務影響，以及由於新冠肺炎疫情爆發而對千色 Citistore 之收入表現造成不利影響，共同導致本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之佣金收入總額減少港幣 63,000,000 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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	1,111	1,181
代特許專櫃收取	347	496
	<u>1,458</u>	<u>1,677</u>

四 其他收益

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
贊助費	2	2
天線網站租金收入	3	3
雜項收入	6	7
	<u>11</u>	<u>12</u>

五 其他收入/(費用)淨額

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銀行利息收入	4	8
股息收入	1	3
出售附屬公司權益之收益淨額(註(i))	-	2
一間已經停止經營業務之店舖租金支出	-	(22)
政府補貼(註(ii))	55	-
固定資產撇除	(3)	-
其他	-	1
	<u>57</u>	<u>(8)</u>

註:

- (i) 有關本集團於相應截至二零一九年十二月三十一日止年度內以現金代價港幣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。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度已確認之政府補貼金額港幣54,000,000元內，包括本集團之附屬公司(即千色 Citistore 及 Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY 香港」))根據中華人民共和國香港特別行政區政府(「香港特區政府」)所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃之已批准補貼分別為港幣32,000,000元及港幣22,000,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度內，千色 Citistore 及 UNY 香港已分兩期收訖上述經批准之補貼金額，並分別應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份和二零二零年八月份(第一期)之工資成本，及應用於二零二零年九月份、二零二零年十月份和二零二零年十一月份(第二期)之工資成本。該補貼沒有未滿足之附帶條件或其他或然事件。

六 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除下列各項：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(a) 董事酬金：		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	1	1
(b) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	257	238
界定供款退休計劃之供款	12	11
(c) 其他項目：		
商標之攤銷	1	2
折舊		
– 固定資產	45	35
– 使用權資產(註(ii)) (附註十一)	228	216
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 其他服務	-	-
租賃負債之融資成本(註(ii))(附註十五)	36	44
有關短期租賃費用(註(ii))	3	29
租賃物業之其他費用		
– 扣除租金寬減後淨額 (註(i)及(ii))	71	94
銷售存貨成本	973	841

註：

- (i) 包括本年度內之或然租金支出為港幣零元(二零一九年：港幣2,000,000元)。
- (ii) 就截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之比較而言，使用權資產之折舊支出為港幣228,000,000元(二零一九年：港幣216,000,000元)、租賃負債之融資成本為港幣36,000,000元(二零一九年：港幣44,000,000元)及租金及相關支出港幣74,000,000元(二零一九年：港幣123,000,000元)，截至二零二零年十二月三十一日止年度總額為港幣338,000,000元(二零一九年：港幣383,000,000元)，按年減少港幣45,000,000元，主要乃由於二零二零年十二月三十一日止年度之收入減少以導致千色 Citistore 應付之提成租金支出有所減少，以及於二零二零年度千色 Citistore 獲得店舖業主批授租金寬減總額港幣23,000,000元。

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港		
- 本年度撥備	14	17
- 以往年度撥備少計	1	-
遞延稅項		
- 源自及撥回暫時性差異	-	(7)
	<u>15</u>	<u>10</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%(二零一九年：16.5%) 稅率計算(經計入由香港特區政府允許於二零一九年/二零二零年課稅年度應付稅款一次性寬減 100%(二零一九年：100%)，惟受制於每項業務上限為港幣 20,000 元(二零一八年/二零一九年：港幣 20,000 元)後)。

八 分部報告

由於截至二零二零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商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務，因此並無呈列於本年度之分部資料。於本年度內前述業務之收入為港幣 1,829,000,000 元(二零一九年：港幣 1,707,000,000 元)，及除稅前經營盈利(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 142,000,000 元(二零一九年：港幣 65,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣一仙 (二零一九年：每股港幣二仙)	30	61
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股 港幣一仙(二零一九年：每股港幣一仙)	30	30
	<u>60</u>	<u>91</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

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付之 末期股息每股港幣一仙 (二零一九年：每股港幣二仙)	30	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 127,000,000 元(二零一九年：港幣 62,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零一九年：3,047,327,395 股)普通股計算。

十一 使用權資產

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,494	1,406
自固定資產轉入	-	3
本年度增加(附註十五)	92	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)	(15)	(71)
租賃條款之重新評估	(1)	-
租賃之啟始日期前支付之租金	1	-
重置成本	4	-
租賃屆滿時撥回	(2)	-
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	1,573	1,494
累計折舊：		
於一月一日	(795)	(579)
本年度折舊(參閱附註六(c))	(228)	(216)
租賃屆滿時撥回	2	-
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	(1,021)	(795)
賬面淨值：		
於十二月三十一日	552	699
	<hr/>	<hr/>

除本集團之短期租賃及低價值資產之租賃(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》第十六號項下之確認豁免之租約以外，本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產。

使用權資產之折舊支出乃按直綫法於一年至九年之期間(即自餘下租賃之啟始/修改日期起至餘下租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之續租選擇權後之期間(如有))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

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 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，本公司完成收購 Camay Investment Limited 及其附屬公司(即千色 Citistore 及 Puretech Investment Limited)(「千色收購」)全部已發行股本。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，於二零一四年十二月一日於本集團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公允價值減出售成本進行。公允價值減出售成本是以貼現現金流量模式之基礎上釐定由現金產出單元之未來預算除稅後現金淨流入(不包括截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，並於二零二零年十二月三十一日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業之每年租金支出)之現值淨額，並在本集團管理層對市場發展之預期及開設新店舖之計劃，及基於下列假設：

- (i) 截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，總銷售預算收入每年平均增長 4.9%；
- (ii) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度後，根據永久增長模式每年之預算現金流入淨額並假設永久最終年度增長率為 2%以釐定一個最終價值；及
- (iii) 根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所估計之出售成本。

於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，上述每個年度之總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二零年十二月三十一日之計劃及對市場發展之預期而作出。根據貼現現金流量模式，採用除稅後貼現率為 11%(二零一九年：11%)，其代表本集團對千色 Citistore 旗下之現金產出單元特定風險之當前市場評估以確定貼現系數。

董事已評估並認為於二零二零年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

十二 商譽(續)

(a) 千色商譽(續)

於二零二零年十二月三十一日，有關千色 Citistore 之現金產出單元而言，根據公允價值減出售成本計算之可收回金額(扣除千色 Citistore 於二零二零年十二月三十一日之固定資產、商標、使用權資產及營運資金負額之賬面值後)乃超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%，董事認為不會導致千色商譽之減值損失。倘若於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度之每年總銷售預算收入減少 6%，則可能對千色商譽之潛在減值損失金額估計為港幣 188,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度千色 Citistore 之每年總銷售預算收入減少 6%，除其他外，已經考慮過(i)千色 Citistore 於香港之百貨業務運作之特點；(ii)千色 Citistore 之業務運作對香港之經濟及市場狀況敏感性；及(iii)千色 Citistore 過去幾年之實際財務業績與預算業績。

(b) UNY 香港商譽

於二零一八年五月三十一日，Urban Kirin Limited(為本公司之全資附屬公司)收購生活創庫有限公司(於二零一八年七月二十七日已更改其名為 Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY 香港」))之全部已發行股份(「UNY 香港收購」)。由於 UNY 香港收購事項，商譽(「UNY 香港商譽」)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，於二零一八年五月三十一日於本集團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 香港超級市場及百貨商店綜合業務，並於報告期間結束日已測試減值。

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進行。公允價值減出售成本是以貼現現金流量模式之基礎上釐定由現金產出單元之未來預算除稅後現金淨流入(不包括截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，並於二零二零年十二月三十一日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業之每年租金支出)之現值淨額，並在本集團管理層對市場發展之預期及開設新店舖之計劃，及基於下列假設：

- (i) 截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，總銷售預算收入每年平均增長 12.8%；
- (ii) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度後，根據永久增長模式每年之預算現金流入淨額並假設永久最終年度增長率為 2%以釐定一個最終價值；及
- (iii) 根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所估計之出售成本。

十二 商譽(續)

(b) UNY 香港商譽(續)

於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，上述每個年度之總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二零年十二月三十一日之計劃及對市場發展之預期而作出。根據貼現現金流量模式，採用除稅後貼現率為 11%(二零一九年：11%)，其代表本集團對 UNY 香港旗下之現金產出單元特定風險之當前市場評估以確定貼現系數。

董事已評估並認為於二零二零年十二月三十一日之 UNY 香港商譽不存在減值損失。

於二零二零年十二月三十一日，有關 UNY 香港之現金產出單元而言，根據公允價值減出售成本計算之可收回金額(扣除 UNY 香港於二零二零年十二月三十一日之固定資產、使用權資產及營運資金負額之賬面值後)超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%，或倘若於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度之每年總銷售預算收入減少 2%，董事認為上述假設將不會導致 UNY 香港商譽之減值損失。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度 UNY 香港之每年總銷售預算收入減少 2%，除其他外，已經考慮過(i)UNY 香港於香港之超級市場及百貨商店綜合業務運作之特點；(ii)UNY 香港之業務運作對香港之經濟及市場狀況敏感性；及(iii)UNY 香港過去幾年之實際財務業績與預算業績。

十三 應收賬款及其他應收款

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應收貿易賬款	11	12
按金、預付費用及其他應收款	37	51
	<u>48</u>	<u>63</u>

於二零二零年十二月三十一日，除各種按金港幣 27,000,000 元(二零一九年：港幣 25,000,000 元)預期於一年後收回以外，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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	<u>11</u>	<u>12</u>

十四 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應付貿易賬款	276	281
合約負債(註)	14	14
應付費用及其他應付款	81	75
已收按金	9	12
	<u>380</u>	<u>382</u>

註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，年初合約負債金額中包括港幣10,000,000元(二零一九年：港幣9,000,000元)被確認為收入。預計於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二零年十二月三十一日，除為數港幣 1,000,000 元(二零一九年：港幣 3,000,000 元)乃預期於一年後償還以外，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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	235	242
超過一個月但三個月內到期	41	39
	<u>276</u>	<u>281</u>

十五 租賃負債

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一月一日	830	966
本年度增加(附註十一)	92	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)	(15)	(71)
租賃條款之重新評估	(1)	-
租金寬減及減少之影響	(23)	(13)
本年度所作出之租賃付款額	(245)	(252)
本年度租賃負債之融資成本(附註六(c))	36	44
於十二月三十一日	674	830
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
- 一年內合約屆滿	261	222
列賬為非流動負債之金額		
- 一年後及兩年內合約屆滿	207	237
- 兩年後及五年內合約屆滿	205	356
- 五年後合約屆滿	1	15
	413	608
租賃負債之賬面總額	674	830

融資成本乃按於首次確認時每項餘下租賃(參閱附註十一)之租賃負債賬面值，經調整若干租賃條款之修改/重新評估、並於扣減截至二零二零年十二月三十一日止年度及相應截至二零一九年十二月三十一日止年度內就該項餘下租賃所作出之租賃付款額後，按本集團之估計遞增借貸年利率 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，本集團之前述估計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。

於二零二零年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 460,000,000 元(二零一九年：港幣 539,000,000 元)。

十六 業績之審閱

截至二零二零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二零二零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二零二零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

截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過下列公司：(i) Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」，為本公司之全資附屬公司)於香港從事百貨商店業務；及(ii) Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY 香港」，為本公司之全資附屬公司)於香港從事超級市場及百貨商店綜合業務。

(a) 於香港之百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

千色 Citistore

截至二零二零年十二月三十一日止年度，較相應截至二零一九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：

	附註	截至十二月三十一日止年度		增加/	增加/
		二零二零年	二零一九年	(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		383	404	(21)	-5%
- 寄售專櫃佣金收入		234	260	(26)	-10%
- 特許專櫃佣金收入		108	146	(38)	-26%
- 推廣收入		7	7	-	-
	(i)	732	817	(85)	-10%
直接成本					
- 銷售存貨成本		(263)	(271)	8	-3%
- 租金及相關支出	(ii)	(32)	(52)	20	-38%
- 員工薪金及相關支出		(105)	(112)	7	-6%
- 固定資產之折舊支出		(22)	(23)	1	-4%
- 使用權資產之折舊支出	(ii)	(124)	(136)	12	-9%
- 其他		(33)	(35)	2	-6%
		(579)	(629)	50	-8%
其他收益		8	9	(1)	-11%
其他收入	(iii)	32	-	32	不適用
分銷及推廣費用		(10)	(17)	7	-41%
行政費用		(53)	(57)	4	-7%
經營盈利		130	123	7	+6%
租賃負債之融資成本	(ii)	(23)	(32)	9	-28%
除稅前盈利		107	91	16	+18%
所得稅支出		(13)	(15)	2	-13%
本公司股東應佔除稅後盈利		94	76	18	+24%

附註：

(i) 自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，令到截至二零二零年十二月三十一日止年度，香港之商業及經濟活動受到影響，包括零售行業。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，千色 Citistore 店舖之客戶數量較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度有所減少。為了提高千色 Citistore 之營運效率，自二零二零年二月十日起至二零二零年十二月三十一日，千色 Citistore 店舖(大角咀店舖除外)縮短每日營業時間，因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度千色 Citistore 店舖之營業時間總共縮短 3,123.5 小時。

此外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，千色 Citistore 已按寄售專櫃及特許專櫃之營運商應付予千色 Citistore 之基本佣金獲得下調及/或適用於釐定該等營運商應付予千色 Citistore 浮動佣金之相關寄售專櫃及特許專櫃銷售收入百分比獲得下調之形式，授予上述佣金寬減。其所產生之財務影響，以及由於新冠肺炎疫情爆發而對千色 Citistore 之收入表現造成不利影響，共同導致千色 Citistore 截至二零二零年十二月三十一日止年度之佣金收入總額減少港幣 64,000,000 元或 16%。

上述兩項共導致截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入按年減少港幣 85,000,000 元或 10%。

- (ii) 根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，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》第十六號或租賃啟始日期起計一年內屆滿之短期租約。

此外，就已應用《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(如上文所述)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》第十六號已於租約啟始之日期應用)乃按賬面值計量。因此，千色 Citistore 於截至二零二零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 129,000,000 元(二零一九年：港幣 140,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 124,000,000 元(二零一九年：港幣 136,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 5,000,000 元(二零一九年：港幣 4,000,000 元)；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按千色 Citistore 之估計遞增借貸利率計算利息。因此，千色 Citistore 於截至二零二零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 23,000,000 元(二零一九年：港幣 32,000,000 元)。

誠如上文所述，就截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之比較而言，租金及相關支出港幣 34,000,000 元(二零一九年：港幣 54,000,000 元)(其中分類為「直接成本」港幣 32,000,000 元(二零一九年：港幣 52,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 2,000,000 元(二零一九年：港幣 2,000,000 元))、使用權資產之折舊支出為港幣 129,000,000 元(二零一九年：港幣 140,000,000 元)(參閱上文)、及租賃負債之融資成本為港幣 23,000,000 元(二零一九年：港幣 32,000,000 元)(參閱上文)，截至二零二零年十二月三十一日止年度總額為港幣 186,000,000 元(二零一九年：港幣 226,000,000 元)，按年減少港幣 40,000,000 元，主要乃由於二零二零年十二月三十一日止年度之收入減少以導致千色 Citistore 應付之提成租金支出有所減少，以及於二零二零年度千色 Citistore 獲得店舖業主批授租金寬減總額港幣 23,000,000 元。

- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入為中華人民共和國香港特別行政區政府(「香港特區政府」)所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃，分兩期向千色 Citistore 提供補貼(「千色 Citistore 保就業計劃補貼」)總額港幣 32,000,000 元(二零一九年：無)。千色 Citistore 保就業計劃補貼之第一期金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份和二零二零年八月份千色 Citistore 符合條件之員工之工資成本，及第二期金額應用於二零二零年九月份、二零二零年十月份和二零二零年十一月份千色 Citistore 符合條件之員工之工資成本。

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(二零一九年：港幣 810,000,000 元)(「千色商譽」)，並已於本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零二零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公允價值減出售成本，並與於二零二零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二零二零年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失(二零一九年：不存在減值損失)。

UNY 香港

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，UNY 香港於香港新界元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認來自 UNY 香港之下列財務表現：

	附註	截至十二月三十一日止年度		增加/	增加/
		二零二零年	二零一九年	(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		1,021	816	205	+25%
- 寄售專櫃佣金收入		70	69	1	+1%
- 行政費收入		6	5	1	+20%
	(iv)	1,097	890	207	+23%
直接成本					
- 銷售存貨成本		(710)	(570)	(140)	+25%
- 租金及相關支出	(v)	(38)	(66)	28	-42%
- 員工薪金及相關支出		(93)	(76)	(17)	+22%
- 固定資產之折舊支出		(19)	(8)	(11)	+138%
- 使用權資產之折舊支出	(v)	(96)	(74)	(22)	+30%
- 其他		(46)	(41)	(5)	+12%
		(1,002)	(835)	(167)	+20%
其他收益	(vi)	3	3	-	-
其他收入	(vii)	23	-	23	不適用
其他費用	(viii)	(3)	(21)	18	-86%
分銷及推廣費用		(20)	(16)	(4)	+25%
行政費用		(50)	(35)	(15)	+43%
經營盈利/(虧損)		48	(14)	62	+443%
租賃負債之融資成本	(v)	(13)	(12)	(1)	+8%
除稅前盈利/(虧損)		35	(26)	61	+235%
所得稅(支出)/回撥		(2)	4	(6)	+150%
本公司股東應佔除稅後 盈利/(虧損)		33	(22)	55	+250%

附註：

- (iv) 收入按年增加港幣 207,000,000 元或 23%，主要乃由於位於太古城之 APITA 綜合超級市場及百貨店、位於樂富之 UNY 綜合超級市場及百貨店及位於元朗之新 UNY 超級市場之收入貢獻較上年度有所增加，儘管於截至二零二零年十二月三十一日止年度內損失了位於九龍灣之 PIAGO 綜合超級市場及百貨店已於二零一九年三月三十一日終止營業)之收入貢獻。

- (v) 根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，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》第十六號或租賃啟始日期起計一年內屆滿之短期租約。

此外，就已應用《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(如上文所述)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》第十六號已於租約啟始之日期應用)乃按賬面值計量。因此，UNY 香港於截至二零二零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99,000,000元(二零一九年：港幣76,000,000元)，其中分類為「直接成本」港幣96,000,000元(二零一九年：港幣74,000,000元)及分類為「行政費用」港幣3,000,000元(二零一九年：港幣2,000,000元)；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按UNY 香港之估計遞增借貸利率計算利息。因此，UNY 香港於截至二零二零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13,000,000元(二零一九年：港幣12,000,000元)。

誠如上文所述，就截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之比較而言，租金及相關支出港幣40,000,000元(二零一九年：港幣69,000,000元)(其中分類為「直接成本」港幣38,000,000元(二零一九年：港幣66,000,000元)及分類為「行政費用」港幣2,000,000元(二零一九年：港幣3,000,000元))、使用權資產之折舊支出為港幣99,000,000元(二零一九年：港幣76,000,000元)(參閱上文)、及租賃負債之融資成本為港幣13,000,000元(二零一九年：港幣12,000,000元)(參閱上文)，截至二零二零年十二月三十一日止年度總額為港幣152,000,000元(二零一九年：港幣157,000,000元)，按年減少港幣5,000,000元，主要乃由於位於九龍灣之PIAGO 綜合超級市場及百貨店已於二零一九年三月三十一日終止營業，因此由二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日期間之租金支出港幣10,000,000元於二零二零年度不再發生。

- (vi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他收益包括管理費收入港幣3,000,000元(二零一九年：港幣1,000,000元)，乃有關由UNY 香港向本公司之一間同母系附屬公司(其經營健康概念零售店)提供管理服務。
- (vii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入主要乃香港特區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃，分兩期向UNY 香港提供補貼(「UNY 香港保就業計劃補貼」)總額港幣22,000,000元(二零一九年：無)。UNY 香港保就業計劃補貼之第一期金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份和二零二零年八月份UNY 香港符合條件之員工之工資成本，及第二期金額應用於二零二零年九月份、二零二零年十月份和二零二零年十一月份UNY 香港符合條件之員工之工資成本。
- (viii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他費用港幣3,000,000元乃由於UNY 香港之辦公室系統於本年底升級，固定資產(主要為辦公室設備及系統)之賬面淨值撇除。

相應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，乃主要有關位於九龍灣之PIAGO 綜合超級市場及百貨店(已於二零一九年三月三十一日終止營業)由二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日(即租約屆滿日)期間之店舖租金支出港幣22,000,000元。

由本集團於二零一八年收購 UNY 香港所產生之商譽為港幣 262,000,000 元(二零一九年：港幣 262,000,000 元)(「UNY 香港商譽」)，並已於本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零二零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，並與於二零二零年十二月三十一日 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二零二零年十二月三十一日之 UNY 香港商譽不存在減值損失(二零一九年：不存在減值損失)。

(b) 總體而言

匯總上述截至二零二零年十二月三十一日止年度於香港之百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之除稅後盈利及公司層面之除稅後盈利港幣零元(二零一九年：港幣 8,000,000 元)後，本集團錄得截至二零二零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 127,000,000 元(二零一九年：港幣 62,000,000 元)，按年增加港幣 65,000,000 元或 105%。

銀行借款融資成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度並且在不包括根據《香港財務報告準則》第十六號規定本集團所確認之租賃負債融資成本之情況下，本集團並未確認任何銀行借款融資成本(包括其他借貸成本)(二零一九年：港幣 64,910 元)。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二零年十二月三十一日，本集團概無任何銀行借款(二零一九年：無)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 415,000,000 元(二零一九年：港幣 363,000,000 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 674,000,000 元(二零一九年：港幣 830,000,000 元)後，本集團於二零二零年十二月三十一日之現金及銀行結餘淨額為港幣 415,000,000 元(二零一九年：港幣 363,000,000 元)。

截至二零二零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 178,000,000 元(二零一九年：港幣 116,000,000 元)。誠如上文「銀行借款融資成本」一段所述，根據本集團截至二零二零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融資成本)港幣零元(二零一九年：港幣 64,910 元)計算，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之利息償付比率為零(二零一九年：1,787 倍)。

基於本集團於二零二零年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 415,000,000 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。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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一項已抵押銀行存款港幣 101,562 元以外(目的為支持該銀行向 UNY 香港所發行之公司信用卡，但該安排已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內取消)，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無抵押其他資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未計提有關固定資產項目之資本承擔為港幣 15,000,000 元(二零一九年：港幣 4,000,000 元)。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有 1,118 名(二零一九年：934 名)全職僱員及 147 名(二零一九年：254 名)兼職僱員。本集團全職僱員人數增加主要乃由於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，UNY 香港於元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業，並因此導致 UNY 香港之全職僱員人數於該年度內有所增加。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 270,000,000 元(二零一九年：港幣 250,000,000 元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度之員工成本增加，主要乃由於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，UNY 香港於元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業，並因此導致 UNY 香港之員工成本於該年度內有所增加。

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，本公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)至二零二一年六月一日(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，最遲須於二零二一年五月二十六日(星期三)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

本公司將於二零二一年六月七日(星期一)至二零二一年六月九日(星期三)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二零二一年六月四日(星期五)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

審核委員會於二零二一年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零二零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，彼擔任主席及董事總經理之雙重角色，乃符合本公司之最佳利益。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及高層管理人員，以及適當之董事局委員會後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

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

李家誠

主席

香港，二零二一年三月二十三日

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、林高演及李寧；以及(2)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。