

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。



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

## 二零二四年全年業績公佈

### 董事局主席報告

#### 股東應佔虧損及資產淨值

集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為港幣一億二千五百萬元，對比去年錄得虧損港幣七千二百萬元。虧損之增加主要是由於(i)同一時間延續多份店舖租約之相關會計處理所引致的累計影響；及(ii)持續增加的出境旅遊、跨境消費及跨境購物帶來的負面影響。每股虧損為港幣 4.1 仙 (二零二三年：港幣 2.4 仙)。

於二零二四年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十億五千三百萬元或每股港幣0.35元 (二零二三年：港幣十一億七千三百萬元或每股港幣0.38元)。

#### 股息

由於本年度錄得虧損，董事局不建議派發末期股息 (二零二三年：無)。

## 業務回顧

本年度，訪港旅客消費模式轉變，以及港人北上消費熱潮，繼續為本港零售業帶來壓力。據政府統計處資料顯示，本港零售業整體總銷貨價值於二零二四年較去年度下跌 7.3%，當中百貨公司貨品之銷貨價值更按年下跌 13.9%。

集團業務主要透過以下兩家全資附屬公司營運：(i) Citistore (Hong Kong) Limited — 經營五間名為「千色 Citistore」之百貨公司及兩間名為「C 生活」之實用家品專賣店（以下統稱「千色 Citistore」）；以及 (ii) Unicorn Stores (HK) Limited — 經營兩間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司，及兩間名為「UNY」之超級市場（以下統稱「Unicorn」）。

集團一向致力整合千色 Citistore 及 Unicorn 之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。繼成立中央分發中心後，兩者之資訊科技系統亦已於本年度全面融合。至於兩者之「CU APP」會員忠誠計劃，於二零二四年十二月更與集團之控股公司 — 恒基兆業地產有限公司旗下之「H•COINS」會員忠誠計劃完成整合，「CU APP」會員基礎因此進一步擴大。

### (一) 千色 Citistore

千色 Citistore 於本年度繼續開拓提升業績之新途徑。當中包括於國慶假期期間，邀請「小紅書」等社交平台之網絡紅人向內地顧客推廣其「激拼購物日」，並且印備資料單張，以及舉辦多項產品展示活動，令內地顧客對本地以至海外各項優質產品加深認識。整項活動在社交平台成功引發廣泛關注，令「千色 Citistore」知名度進一步提升。

此外，千色 Citistore 聯同供應商多次開設期間限定店，以舉辦展銷活動；馬鞍山店則縮減店舖規模，促使經營上更添效率及更為靈活。

千色 Citistore 現有店舖網絡如下：

	店址	總租賃面積 (平方呎)
<b>百貨公司*</b>		
千色 Citistore 荃灣店	新界荃灣千色匯 II	138,860
千色 Citistore 屯門店	新界屯門時代廣場	17,683
千色 Citistore 元朗店	新界元朗千色匯	54,809
千色 Citistore 馬鞍山店	新界新港城中心	62,340
千色 Citistore 將軍澳店	新界 MCP Central(新都城中心二期)商場	68,276
<b>實用家品專賣店</b>		
C 生活黃大仙店	九龍黃大仙中心	1,629
C 生活天水圍店	新界 T Town 南商場	3,660
總計：		<b>347,257</b>

\* 每店均設有 C 生活專櫃。

受前述不利市況所影響，千色 Citistore 於截至二零二四年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年下跌 12%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	287	319	-10%
寄售專櫃銷售款額	698	783	-11%
特許專櫃銷售款額	373	440	-15%
<b>總計:</b>	<b>1,358</b>	<b>1,542</b>	<b>-12%</b>

### 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 本年度銷售自營貨品收入較去年減少 10% 至港幣二億八千七百萬元，而毛利率亦僅為 31%。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	287	319
毛利 (扣除銷貨成本後)	90	107
毛利率	31%	34%

### 寄售及特許專櫃銷售

千色 Citistore 之寄售銷售乃按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售；而特許銷售則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之銷售。各寄售及特許專櫃均以銷售分成，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者成為佣金收入。年度內，由於此等寄售及特許專櫃之銷售總額較去年有所減少，令佣金總收入亦按年下跌 12% 至港幣三億零八百萬元，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
佣金收入：			
— 來自寄售專櫃	205	234	-12%
— 來自特許專櫃	103	117	-12%
<b>總計:</b>	<b>308</b>	<b>351</b>	<b>-12%</b>

### 千色 Citistore 稅後虧損

扣除經營開支後，千色 Citistore 於截至二零二四年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣二千萬元，相對上年度則有稅後盈利港幣五千八百萬元。

## (二) Unicorn

Unicorn 於本年度除運用現有渠道為店舖引入更多日本水果及肉類外，亦擴大進口食品及家具用品之貨品種類。並且舉辦「藍鰭吞拿魚切割表演」等多項別具創意之推廣活動，令本地顧客可體驗日本飲食文化之餘，亦展現其致力提供優質新鮮食材之承諾。此外，Unicorn 為各店舖引進多家備受歡迎之食肆，為顧客帶來新鮮感及更多樣化餐飲選擇。

Unicorn 現有店舖網絡如下：

店址		總租賃面積 (平方呎)
<b>附設超級市場之百貨公司</b>		
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
<b>超級市場</b>		
UNY 元朗店	新界元朗千色匯	19,795
UNY 將軍澳店	新界 MCP Central(新都城中心二期) 商場	43,038
總計：		<b>251,569</b>

儘管受前述不利市況所影響，Unicorn 於截至二零二四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較去年增加 4% 至港幣十一億六千九百萬元，主要由於 APITA 自二零二三年年底完成大型翻新工程而令其銷售額回升所致。明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	864	799	+8%
寄售專櫃銷售款額	305	322	-5%
總計：	<b>1,169</b>	<b>1,121</b>	<b>+4%</b>
自營貨品銷售			
銷售自營貨品收入之毛利 (扣除銷貨成本後)	231	218	
毛利率	27%	27%	
寄售專櫃銷售			
寄售專櫃佣金收入	65	71	

### Unicorn 稅後虧損

扣除經營開支後，Unicorn 於截至二零二四年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣九千六百萬港元 (二零二三年：港幣一億二千萬元)。

## 綜合業績

年度內總括如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二四年 港幣百萬元			二零二三年 港幣百萬元		
	千色 Citistore	Unicorn	總計	千色 Citistore	Unicorn	總計
集團主要收入：						
自營貨品銷售收入	287	864	1,151	319	799	1,118
寄售專櫃佣金收入	205	65	270	234	71	305
特許專櫃佣金收入	103	-	103	117	-	117
寄售及特許專櫃之銷售款額：						
寄售專櫃銷售款額	698	305	1,003	783	322	1,105
特許專櫃銷售款額	373	-	373	440	-	440

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自千色 Citistore 及 Unicorn 之綜合稅後虧損合共為港幣一億一千六百萬元（二零二三年：港幣六千二百萬元）。計及其他收益及開支後，集團年度內之股東應佔虧損為港幣一億二千五百萬元（二零二三年：港幣七千二百萬元）。

## 集團財務

於二零二四年十二月三十一日，集團並無銀行借貸（二零二三年：港幣零元）而有股東貸款港幣一億五千五百萬元（二零二三年：港幣零元）。同日，集團之現金及銀行結餘淨額則達港幣一億二千四百萬元（二零二三年：港幣八千五百萬元）。

## 展望

中央政府早前恢復並擴展深圳居民「一簽多行」個人遊簽注安排，讓當地居民訪港更為方便，本港零售業將可受惠。

展望未來，集團將繼續審視各店舖之績效，優化店舖網絡架構，爭取更優越之租約條件。此外，會員忠誠計劃剛完成整合，集團將致力擴展其會員人數。並且運用已融合之資訊科技系統，進一步了解顧客所需而調整貨品種類，並作出針對性之促銷部署，務求吸引顧客多加惠顧。連同千色 Citistore 及 Unicorn 繼續整合商品採購及後勤職能，雖然市場仍然充滿挑戰，集團業績期望得以改善。

## 創辦人辭世

本集團之創辦人李兆基大紫荊勳賢，痛於二零二五年三月十七日與世長辭。李博士曾於本公司董事局服務長達四十年，任內貢獻良多。董事局對李博士的辭世表示深切哀悼。

## 致謝

我謹藉此機會，對董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席  
李家誠博士

香港，二零二五年三月二十日

## 業績

### 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
收入	三	1,535	1,551
直接成本		(1,528)	(1,482)
		<hr/>	<hr/>
其他收益	四	7	69
其他收入/費用及其他收益/虧損淨額	五	12	11
分銷及推廣費用		4	4
行政費用		(23)	(25)
		(109)	(110)
		<hr/>	<hr/>
經營虧損		(109)	(51)
租賃負債之融資成本及銀行借款利息支出	六(c)	(41)	(35)
		<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	六	(150)	(86)
所得稅回撥	七	25	14
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔之本年度虧損		(125)	(72)
		<hr/>	<hr/>
		港仙	港仙
每股虧損			
– 基本及攤薄	十	(4.1)	(2.4)
		<hr/>	<hr/>

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本年度虧損	(125)	(72)
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)	5	5
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	<u>(120)</u>	<u>(67)</u>



# 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		127	182
使用權資產	十一	628	888
商標		34	35
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		29	24
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資 產之上市證券投資		20	18
商譽	十二	1,072	1,072
遞延稅項資產		86	61
		<b>1,996</b>	<b>2,280</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		111	122
應收賬款及其他應收款	十三	45	48
可回收稅項		1	-
現金及銀行結餘		124	85
		<b>281</b>	<b>255</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十四	378	408
租賃負債	十五	249	255
應付同母系附屬公司款		5	5
本期稅項		-	1
		<b>632</b>	<b>669</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(351)</b>	<b>(414)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,645</b>	<b>1,866</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	十五	417	669
向一間同母系附屬公司借款	十六	155	-
重置成本撥備		14	18
遞延稅項負債		6	6
		<b>592</b>	<b>693</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,053</b>	<b>1,173</b>

# 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日 (續)

	附註	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>資本及儲備</b>			
股本		612	612
儲備		441	561
<b>權益總額</b>		<b>1,053</b>	<b>1,173</b>

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二零二四年及二零二三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，本公司已將截至二零二三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二零二四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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣 351,000,000 元(二零二三年：港幣 414,000,000 元)，部分乃由於二零二四年十二月三十一日《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 249,000,000 元(二零二三年：港幣 255,000,000 元)。經考慮到本集團營運活動之預期現金流量、本集團可動用之現金及銀行結餘、本集團可變現為現金之未抵押上市證券投資、本集團可動用之銀行融資額度以及來自一間同母系附屬公司之借款(該款項為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日之一年內償還，並且無固定還款期)，本集團之管理層認為本集團有足夠之財務資源可以於負債到期時償還款項。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

本集團已採納香港會計師公會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《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之下列修訂及詮釋：

- 《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂

於二零二零年八月，香港會計師公會頒佈《香港會計準則》第一號之修訂（「二零二零年香港會計準則第一號之修訂」），以澄清負債為流動負債或非流動負債之要求，尤其是釐定實體是否有權將負債延遲結算至報告期間結束日後不少於十二個月之後。二零二零年香港會計準則第一號之修訂：

- 明確規定實體延遲結算之權利必須於報告期間結束日已經存在；
- 澄清分類不受管理層對實體行使其延遲結算權利之意圖或預期所影響；
- 澄清貸款條件如何可能對分類構成影響；及
- 澄清實體將會或可能透過發行自身權益工具作結算之負債分類。

於二零二二年十二月，香港會計師公會頒佈《香港會計準則》第一號之進一步修訂（「二零二二年香港會計準則第一號之修訂」），以澄清實體在其延遲結算之權利須受制於遵守契約之情況下，如何釐定負債之流動或非流動分類。

根據「二零二零年香港會計準則第一號之修訂」及「二零二二年香港會計準則第一號之修訂」之兩項修訂，將作為一攬子措施並於二零二四年一月一日或其後啟始之年度報告期間，按追溯基準實施生效。

- 《香港詮釋》第五號(經修訂)「財務報表之呈列：借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類」

該詮釋明確規定，根據《香港會計準則》第一號第69(d)段將定期貸款分類為流動負債或非流動負債，應參考借款人於報告期間結束日是否存在權利以延遲結算負債至報告期間結束日後不少於十二個月之後。

按此基礎上，貸款協議中包括條款賦予貸款人無條件權利以隨時要求借款人償還貸款，則借款人應在其財務狀況表中將該貸款分類為流動負債。

## 二 會計政策變動(續)

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃：售後租回中之租賃負債」之修訂

該修訂澄清實體如何在交易日期後對售後租回進行會計處理，並要求(i)於初始確認租賃負債時，賣方承租人在計量售後租回交易所產生之租賃負債時包括可變動租賃付款金額；及(ii)於初始確認租賃負債後，賣方承租人應用對租賃負債進行後續會計處理之一般要求，以致賣方承租人對已出售並由賣方承租人於售後租回項下所保留使用之資產將不會確認任何收益或虧損。於初始確認使用權資產時已包括出售資產之收益或虧損。賣方承租人將減少租賃負債，猶如在交易當天估計之可變動租賃付款金額已經被支付，及估計之可變動租賃付款金額與實際支付金額之間之差額將於損益中確認。

本公司董事會(「董事」)經評估並認為上述修訂及詮釋概不會對於二零二四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。

截至本綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二四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新或修訂準則，當中包括以下發展可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後啟 始之年度期間生效
《香港會計準則》第二十一號「缺乏互換性」之修訂	二零二五年一月一日
《香港財務報告準則》第九號及《香港財務報告準則》第七號「金融工具之分類與計量」之修訂	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》第十一卷之年度改進	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》第十八號「財務報表中之列報及披露」	二零二七年一月一日
《香港財務報告準則》第十號及《香港會計準則》第二十八號「投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或出資」之修訂	日期待定

本集團正在評估該等發展對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，除《香港財務報告準則》第十八號會對綜合財務報表之呈列及披露發生預期改變以外，採納該等新或修訂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：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銷貨收入	1,151	1,118
寄售專櫃佣金收入	270	305
特許專櫃佣金收入	103	117
推廣收入	6	6
行政費收入	5	5
	<u>1,535</u>	<u>1,551</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：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	1,003	1,105
代特許專櫃收取	373	440
	<u>1,376</u>	<u>1,545</u>

#### 四 其他收益

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
贊助費	3	1
天線網站租金收入	2	2
雜項收入	7	8
	<hr/>	<hr/>
	12	11
	<hr/>	<hr/>

#### 五 其他收入/費用及其他收益/虧損淨額

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銀行利息收入	-	2
上市投資之股息收入	4	3
固定資產撇除	(2)	-
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之上市證券投資之 公允價值收益/(虧損)淨額	2	(2)
出售固定資產收益	-	1
	<hr/>	<hr/>
	4	4
	<hr/>	<hr/>

## 六 除稅前虧損

除稅前虧損，已扣除下列各項：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>(a) 董事酬金：</b>		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	1	1
<b>(b) 員工成本(不包括董事酬金)：</b>		
薪酬、工資及其他福利	245	264
界定供款退休計劃之供款	11	12
<b>(c) 其他項目：</b>		
商標之攤銷	1	2
折舊		
– 固定資產	59	60
– 使用權資產(註(ii)) (附註十一)	258	234
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 其他服務	3	1
租賃負債之融資成本(註(ii)) (附註十五)	38	34
銀行借款利息支出	3	1
有關短期租賃費用(註(ii))	1	3
租賃物業之其他費用(註(i)及(ii))	115	110
銷售存貨成本	830	794

註：

(i) 包括本年度之或然租金支出為港幣零元(二零二三年：港幣 1,000,000 元)。

(ii) 就截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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 258,000,000 元(二零二三年：港幣 234,000,000 元)、租賃負債之融資成本為港幣 38,000,000 元(二零二三年：港幣 34,000,000 元)及租金和相關支出港幣 116,000,000 元(二零二三年：港幣 113,000,000 元)，截至二零二四年十二月三十一日止年度總額為港幣 412,000,000 元(二零二三年：港幣 381,000,000 元)，按年增加港幣 31,000,000 元，主要乃由於 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)及 Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」)(均為承租人)之店舖與其業主之租賃合約於二零二三年九月三十日屆滿後，於二零二三年十月一日獲得續延租賃合同之影響。



## 七 所得稅回撥

綜合損益表內列報之所得稅回撥代表：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本期稅項費用 – 香港		
– 本年度撥備	-	9
遞延稅項回撥		
– 源自及撥回暫時性差異	(25)	(23)
	<hr/>	<hr/>
	(25)	(14)
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5%(二零二三年：16.5%)稅率計算，並經計入由香港特別行政區政府稅務局允許於二零二三年/二零二四年課稅年度應付稅款一次性寬減 100%(二零二三年：100%)、惟受制於每項業務之寬減金額上限為港幣 3,000 元(二零二二年/二零二三年：港幣 6,000 元)。

## 八 分部報告

由於截至二零二四年十二月三十一日止及二零二三年十二月三十一日止之兩個年度內，本集團之收入及經營業績全部來自本集團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，因此並無呈列該兩個年度之分部資料。於本年度內前述業務之收入為港幣 1,535,000,000 元(二零二三年：港幣 1,551,000,000 元)，及除稅前經營虧損(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 150,000,000 元(二零二三年：港幣 81,000,000 元)。

### 地區資料

由於截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股為零 (二零二三年：零)	-	-
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股為零 (二零二三年：零)	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於報告期間結束日後，董事會宣佈於本年度不派發末期股息予本公司股東(二零二三年：無)。

### (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

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付之 末期股息每股為零(二零二三年：港幣一仙)	-	30
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 十 每股虧損 – 基本及攤薄

每股基本及攤薄虧損乃按本公司股東應佔虧損港幣 125,000,000 元(二零二三年：港幣 72,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零二三年：3,047,327,395 股)普通股計算。

## 十一 使用權資產

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>成本：</b>		
於一月一日	<b>1,442</b>	2,121
本年度增加(附註十五)	<b>4</b>	454
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)	<b>(6)</b>	(13)
租賃屆滿時撥回	<b>(20)</b>	(1,120)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>1,420</b>	1,442
	<hr/>	<hr/>
<b>累計折舊：</b>		
於一月一日	<b>(554)</b>	(1,440)
本年度折舊(參閱附註六(c))	<b>(258)</b>	(234)
租賃屆滿時撥回	<b>20</b>	1,120
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>(792)</b>	(554)
	<hr/>	<hr/>
<b>賬面淨值：</b>		
於十二月三十一日	<b>628</b>	888
	<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，本集團根據《香港財務報告準則》第十六號就每項餘下租賃(「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線法於兩年至八年之期間(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，並經考慮行使其附帶之續租選擇權(如有)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

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
千色商譽(誠如下文所定義)	810	810
Unicorn商譽(誠如下文所定義)	262	262
	<b>1,072</b>	<b>1,072</b>

### (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 之全部已發行股本(「千色收購」)。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使用價值而進行，董事採用千色 Citistore 現金產出單元之使用價值對千色商譽於二零二四年十二月三十一日進行減值評估。使用價值是以貼現現金流量模式之基礎上及根據本集團管理層對市場發展及擴大忠誠會員計畫之預期，釐定由現金產出單元於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止之未來五個預算年度之預算除稅後現金淨流入(不包括於二零二四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租金支出)之現值淨額，並基於下列假設：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之預算總銷售收入平均增長 6.1%；
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之毛利率平均增長 0.3 百分點；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二九年十二月三十一日後之十二個月期間之預算現金流入淨額並假設隨後每十二個月期間之最終永久年度增長率為 2%，以釐定一個最終價值。

## 十二 商譽(續)

### (a) 千色商譽(續)

於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止之未來五個預算年度，上述之每年總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二四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 12%(二零二三年：12%)以代表本集團對千色 Citistore 旗下之現金產出單元特定風險之當前市場評估以釐定貼現系數。

董事已評估並認為於二零二四年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二四年十二月三十一日，有關千色 Citistore 之現金產出單元而言，根據使用價值計算之可收回金額(扣除千色 Citistore 於二零二四年十二月三十一日之固定資產、使用權資產、商標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%、或倘若於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止未來五個預算年度之每年預算總銷售收入減少 3%、或倘若於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止未來五個預算年度之每年預算毛利率減少 1.5%，董事評估後則認為可能對千色商譽之潛在減值損失金額估計分別為港幣 19,000,000 元、港幣 82,000,000 元及港幣 183,000,000 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、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止未來五個預算年度之每年預算總銷售收入減少 3%及每年預算毛利率減少 1.5%，已經考慮到(其中包括)(i)千色 Citistore 於香港之百貨業務運作之特點；(ii)千色 Citistore 之業務運作對香港經濟及市場狀況之敏感性；及(iii)千色 Citistore 過去年度之實際財務業績表現比對預算業績。

## 十二 商譽(續)

### (b) Unicorn 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)之全部已發行股份(「Unicorn 收購」)。Unicorn 收購事項所產生之商譽(「Unicorn 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。Unicorn 商譽被分配到本集團旗下 Unicorn 所經營之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 Unicorn 旗下之現金產出單元之使用價值而進行，董事採用 Unicorn 現金產出單元之使用價值對 Unicorn 商譽於二零二四年十二月三十一日進行減值評估。使用價值是以貼現現金流量模式之基礎上及根據本集團管理層對市場發展及擴大忠誠會員計畫之預期，釐定由現金產出單元於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止之未來五個預算年度之預算除稅後現金淨流入(不包括於二零二四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租金支出)之現值淨額，並基於下列假設：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之預算總銷售收入平均增長 6.8%；
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之毛利率平均增長 0.8 百分點；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二九年十二月三十一日後之十二個月期間之預算現金流入淨額並假設隨後每十二個月期間之最終永久年度增長率為 2%，以釐定一個最終價值。

## 十二 商譽(續)

### (b) Unicorn 商譽(續)

於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止之未來五個預算年度，上述之每年總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二四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 12%(二零二三年：12%)以代表本集團對 Unicorn 旗下之現金產出單元特定風險之當前市場評估以釐定貼現系數。

董事已評估並認為於二零二四年十二月三十一日之 Unicorn 商譽不存在減值損失。

於二零二四年十二月三十一日，有關 Unicorn 之現金產出單元而言，根據使用價值計算之可收回金額(扣除 Unicorn 於二零二四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)乃超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%，董事認為上述假設將不會導致 Unicorn 商譽之減值損失。然而，倘若於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止未來五個預算年度之每年預算總銷售收入減少 3%、或倘若於截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止未來五個預算年度之每年預算毛利率減少 1.5%，董事評估後則認為可能對 Unicorn 商譽之潛在減值損失金額估計分別為港幣 56,000,000 元及港幣 152,000,000 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、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日及二零二九年十二月三十一日止未來五個預算年度之每年預算總銷售收入減少 3%及每年預算毛利率減少 1.5%，已經考慮到(其中包括)(i)Unicorn 於香港之超級市場及百貨商店綜合業務運作之特點；(ii)Unicorn 之業務運作對香港經濟及市場狀況之敏感性；及(iii)Unicorn 過去年度之實際財務業績表現比對預算業績。

### 十三 應收賬款及其他應收款

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
應收貿易賬款	15	24
按金、預付費用及其他應收款	30	24
	<u>45</u>	<u>48</u>

於二零二四年十二月三十一日，除各種按金港幣 11,000,000 元(二零二三年：港幣 12,000,000 元)為預期於一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均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：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	<u>15</u>	<u>24</u>



#### 十四 應付賬款及其他應付款

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
應付貿易賬款	271	281
合約負債(註)	8	11
應付費用及其他應付款	89	108
已收按金	10	8
	<b>378</b>	<b>408</b>

註：截至二零二四年十二月三十一日止年度，年初合約負債金額中包括港幣7,000,000元(二零二三年：港幣14,000,000元)被確認為收入。預計於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二四年十二月三十一日，除為數港幣 1,000,000 元(二零二三年：港幣 1,000,000 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：

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求償還	237	247
超過一個月但三個月內到期	34	34
	<b>271</b>	<b>281</b>

## 十五 租賃負債

	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
於一月一日	924	745
本年度增加(附註十一)	4	454
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)	(6)	(13)
本年度所作出之租賃付款額	(294)	(296)
本年度租賃負債之融資成本(附註六(c))	38	34
<b>於十二月三十一日</b>	<b>666</b>	<b>924</b>
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	249	255
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	200	250
– 兩年後及五年內合約屆滿	217	344
– 五年後合約屆滿	-	75
	417	669
租賃負債之賬面總額	666	924

融資成本乃根據《香港財務報告準則》第十六號項下之首次確認每項餘下租賃(參閱附註十一)之租賃負債時，並經調整本年度增加及若干租賃條款之修改、及於扣減截至二零二四年十二月三十一日止年度及相應截至二零二三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之賬面值，按本集團之估計遞增借貸年利率 4.8% 之基準予以釐定及確認。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。

於二零二四年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 288,000,000 元(二零二三年：港幣 453,000,000 元)。

## 十六 向一間同母系附屬公司借款

於二零二四年十二月三十一日，列賬為非流動負債之向一間同母系附屬公司借款(為本公司之中介控股公司之全資附屬公司)為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日之一年內償還，並且無固定還款期(二零二三年：無)。

## 十七 業績之審閱

截至二零二四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。

本集團之核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績公告中有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度之綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何鑒證意見。

## 財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二四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

截至二零二四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

本集團錄得截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東應佔除稅後虧損港幣 125,000,000 元(二零二三年：港幣 72,000,000 元)。本集團之分部表現及經營資料分析列載於本公司二零二四年年報之董事局主席報告中之「業務回顧」部分(本財務回顧乃其中之一部分)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之除稅前經營虧損(包括銀行利息收入，但不包括租賃負債之融資成本及借貸成本)為港幣 109,000,000 元(二零二三年：包括銀行利息收入，但不包括租賃負債之融資成本及借貸成本為港幣 51,000,000 元)。

如下文更詳細描述，租賃對本集團之營運具有重大影響。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賃。就此而言，截至二零二四年十二月三十一日止年度之損益表中確認租金及相關支出合共金額為港幣 116,000,000 元(二零二三年：港幣 113,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 113,000,000 元(二零二三年：港幣 111,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 3,000,000 元(二零二三年：港幣 2,000,000 元)。

就本集團已應用《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」(如上文所述)所適用之短期租賃以外之每項租賃，本集團已確認下列事項：

- 於財務狀況表中之使用權資產乃按賬面值計量(猶如《香港財務報告準則》第十六號已自租賃啟始之日期起應用)。按此，截至二零二四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 258,000,000 元(二零二三年：港幣 234,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 250,000,000 元(二零二三年：港幣 226,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 8,000,000 元(二零二三年：港幣 8,000,000 元)；及

- 於財務狀況表中之租賃負債，乃附息並按估計遞增借貸利率計算利息。按此，截至二零二四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合共金額為港幣 38,000,000 元(二零二三年：港幣 34,000,000 元)。

## 銀行借款融資成本

截至二零二四年十二月三十一日止年度，並且在不包括本集團根據《香港財務報告準則》第十六號規定所確認之租賃負債融資成本之情況下，本集團因銀行借款而產生之融資成本為港幣 3,000,000 元(二零二三年：港幣 1,000,000 元)，並且本集團已於二零二四年十二月三十一日悉數償還銀行借款。

## 財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二四年十二月三十一日，除本集團根據《香港財務報告準則》第十六號規定所確認之租賃負債港幣 666,000,000 元(二零二三年：港幣 924,000,000 元)以外，本集團概無任何銀行借款(二零二三年：無)並擁有現金及銀行結餘港幣 124,000,000 元(二零二三年：港幣 85,000,000 元)。

基於本集團於二零二四年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘港幣 124,000,000 元，並經考慮到營運活動可產生之預期淨現金流入、可變現為現金之未抵押上市證券投資、本集團可動用之銀行融資額度、以及來自同母系附屬公司之借款(該款項為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日之一年內償還，並且無固定還款期)，本集團具備充足之財務資源以應付日常營運之資金需求。

## 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。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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。

除上述者以外，於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

## 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無抵押其資產予任何各方。

## 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團已簽約但並未計提有關固定資產項目之資本承擔金額為港幣 4,000,000 元(二零二三年：港幣 6,000,000 元)。

## 或然負債

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團有 866 名(二零二三年：962 名)全職僱員及 100 名(二零二三年：115 名)兼職僱員。截至二零二四年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 257,000,000 元(二零二三年：港幣 277,000,000 元)。

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。

## 其他資料

### 暫停辦理股份過戶登記

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零二五年五月二十九日(星期四)至二零二五年六月三日(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，最遲須於二零二五年五月二十八日(星期三)下午四時三十分前，送達位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓之本公司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

審核委員會於二零二五年三月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報。

### 企業管治

截至二零二四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 C1《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》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李家誠博士對本集團及營商具資深經驗及知識，彼擔任主席兼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適當之董事局委員會以及高層管理人員後才作出，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 C3《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所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能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  
李家誠博士  
主席

香港，二零二五年三月二十日

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(副主席)、林高演(副主席)、李寧及陳馥蘭；以及(2)獨立非執行董事：鄺志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。