

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)

二零一八年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣九千七百萬元。去年度因一內地基建業務完成清盤程序，帶來一次性淨收益港幣三千三百萬元，令股東應佔盈利達港幣一億一千一百萬元。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七千八百萬元。因此集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利港幣九千七百萬元，較去年度經調整之股東應佔盈利增加港幣一千九百萬元或 24%。每股盈利為港幣 3.2 仙 (二零一七年(經調整)：港幣 2.6 仙)。

於二零一八年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為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二仙予二零一九年六月五日(星期三)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，截至二零一八年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣四仙 (二零一七年：每股港幣四仙)。

建議之末期股息預期於二零一九年六月十二日(星期三)派發予各股東。

業務回顧

集團在本港主要營運百貨業務，為加強在本地零售業之地位，以及擴大商店覆蓋率，於二零一八年五月以代價約港幣三億元收購生活創庫有限公司 (UNY (HK) Co., Limited，現改名為「Unicorn Stores (HK) Limited」，以下簡稱「UNY 香港」)。「UNY 香港」營運零售業務超過三十年，以專注供應日本新鮮農產品及食品，而備受本地市場歡迎。於本年度結束時，該公司於以下人口稠密兼交通便利之住宅社區，設有三間附設超級市場之綜合百貨商店：

	店址
APITA	香港島太古城太古城中心
UNY	九龍樂富樂富廣場
PIAGO*	九龍九龍灣德福廣場

* 錄得虧損之 PIAGO，按照收購時所磋商以及其後之整合評估，將於二零一九年三月底結業。

上述百貨公司及日式超級市場主要針對高消費能力之中產家庭，與集團旗下之「千色 Citistore」策略一致。此外，憑藉該公司寶貴之商品採購經驗，有關收購可為集團之採購及後勤職能，帶來潛在之協同作用及節省成本機遇。

有關收購已於二零一八年五月三十一日交易完成。而為求顧客能享有一貫至佳服務及購物體驗，「千色 Citistore」及「UNY 香港」於收購後仍各自沿用其品牌繼續經營：

(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
荃灣	新界荃灣千色匯 II
元朗	新界元朗千色匯
馬鞍山	新界新港城中心
屯門	新界屯門時代廣場北翼
將軍澳	新界新都城中心二期商場
大角咀	九龍港灣豪庭廣場

「千色 Citistore」於本年度繼續推出多項銷售推廣活動，並與供應商加強合作，務求令整體之營運表現有所提升。例如，「千色 Citistore」在一眾著名本地品牌商戶支持下，於二零一八年年中舉辦「洋紫荊的故事」，令顧客對該等本地優質產品加深認識。「千色 Citistore」於截至二零一八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亦因此較去年增加6%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	變動
自營貨品銷售款額	433	410	6%
特許及寄售專櫃銷售款額	1,493	1,400	7%
總計:	1,926	1,810	6%

自營貨品銷售

本年度內，「千色 Citistore」銷售自營貨品收入上升 6% 至港幣四億三千三百萬元，而毛利率亦保持平穩為 34%。當中家居用品及玩具類別佔銷貨收入總額約 52%，而時裝類別則佔約 31%，餘下約 17% 則來自食品及美容化妝類別。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	433	410
毛利 (扣除銷貨成本後)	149	142
毛利率	34%	35%

特許及寄售專櫃銷售

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部分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提高，所提供之佣金總收入亦因此增加5%至港幣四億三千六百萬元：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	529	517
寄售專櫃銷售款額	964	883
總計:	1,493	1,400
特許及寄售專櫃佣金收入	436	417

「千色 Citistore」盈利貢獻

本年度內，「千色 Citistore」總銷售款額雖較去年增長達6%，惟經營開支增加仍不足1%至港幣四億三千四百萬元，此可反映該公司不斷提升效率並控制經營開支。「千色 Citistore」於本年度內之稅後盈利貢獻較去年度之港幣七千四百萬元，增加港幣一千五百萬元或20%至港幣八千九百萬元。

(二) UNY 香港

由於收購「UNY 香港」於二零一八年五月三十一日方完成，因此其二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日止七個月之營業額才予確認入集團年度內之賬目內。

於該七個月期內，「UNY 香港」銷售自營貨品收入及毛利(扣除銷貨成本後)分別為港幣五億六千五百萬元及港幣一億六千九百萬元，毛利率達 30%。寄售專櫃銷售款額，以及所提供之佣金收入，則分別為港幣二億二千六百萬元及港幣五千萬元。扣減經營開支後，「UNY 香港」錄得稅後盈利港幣四百萬元。

將以上「千色 Citistore」及「UNY 香港」之經營業績匯集，集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自百貨業務之稅後盈利貢獻合共為港幣九千三百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之日常開支後(包括因上述收購而引致之一次性專業費用)，集團於本年度之股東應佔盈利為港幣九千七百萬元，較去年度之港幣七千八百萬元(撇除前文所述之一次性收益後)，增加港幣一千九百萬元或 24%。

集團財務

收購「UNY 香港」所涉及之代價約港幣三億元，已於本年度內以集團內部資源全數清付。於二零一八年十二月三十一日，集團並無銀行借貸（二零一七年：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則由二零一七年十二月三十一日之港幣七億五千六百萬元，降至港幣四億六千五百萬元。

展望

集團經詳細審視各店舖之表現後，將展開策略性調整及優化店舖架構。當中位於港灣豪庭廣場之「千色Citistore」大角咀門店，以及樂富廣場之 UNY 將於二零一九年第二季縮減規模，至於位於德福廣場之 PIAGO 則於二零一九年三月底結業。集團將集中資源以提升顧客購物體驗，並加強營運效率。例如，位於樂富廣場之 UNY 將於二零一九年下半年分階段進行翻新工程，務求為顧客帶來嶄新兼舒適之購物環境。集團亦將繼續加強宣傳推廣及成本監控，以推動業務持續增長。

悼念

本公司獨立非執行董事梁希文先生，不幸於本年度內離世。梁先生於董事局服務逾四十年，對本公司貢獻良多。董事局對梁先生之離世深表惋惜。

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。

最後，董事局於今天接獲本公司董事李兆基博士通知，彼年事已高，現正考慮於本屆股東週年大會後辭任董事一職，有關彼之決定及日後安排將於本年五月二十八日之股東週年大會當日，通知各位股東。

主席
李家誠

香港，二零一九年三月二十日

業績

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
收入	三	1,496	834
直接成本		(1,277)	(673)
		219	161
其他收益	四	11	10
其他收入/收益	五	13	44
分銷及推廣費用		(29)	(21)
行政費用		(98)	(69)
		116	125
除稅前盈利	六	116	125
所得稅	七	(19)	(15)
		97	110
本年度盈利		97	110
應佔：			
本公司股東		97	111
非控股權益		-	(1)
		97	110
本年度盈利		97	110
		港仙	港仙
每股盈利			
- 基本及攤薄	十	3.2	3.6

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
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
本年度盈利	97	110
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	(4)	-
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	-	2
- 撥回之匯兌儲備由權益轉入損益	-	(25)
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	<u>93</u>	<u>87</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		92	90
商標		44	45
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		56	-
商譽		1,072	810
遞延稅項資產		11	1
		1,275	946
流動資產			
存貨		123	59
應收賬款及其他應收款	十一	68	18
可收回稅項		2	-
現金及銀行結餘		465	756
		658	833
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十二	428	269
應付關連公司款		75	67
本期稅項		8	5
		511	341
流動資產淨值		147	492
總資產減流動負債		1,422	1,438
非流動負債			
重置成本撥備		13	-
遞延稅項負債		8	8
		21	8
資產淨值		1,401	1,430

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日（續）

	附註	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		789	818
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,401	1,430
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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二零一八年及二零一七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，本公司已將截至二零一七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二零一八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。

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新準則，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第九號「金融工具」

《香港財務報告準則》第九號代替《香港會計準則》第三十九號之條款，並處理金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入金融資產減值之新模式及對沖會計之新規則。

自二零一八年一月一日起採納《香港財務報告準則》第九號導致會計政策變動。本集團已對《香港財務報告準則》第九號選擇追溯應用，重列於本集團於二零一七年一月一日及二零一八年一月一日之綜合財務狀況表中之期初結餘，及對截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字作出相應調整。根據本集團之評估，並無需要作出任何重列。

採納《香港財務報告準則》第九號對本集團相關之主要事項如下：

(i) 金融資產和金融負債之分類和計量

於初始應用《香港財務報告準則》第九號之日期(即二零一八年一月一日)，本集團已評估其所持有金融資產適用之商業模式，及將金融資產和金融負債重新分類至《香港財務報告準則》第九號項下之適用級別。於過渡至《香港財務報告準則》第九號而言，金融資產及金融負債之賬面值並無轉變。於二零一八年一月一日所進行之重分類產生下列之主要影響：

	計量級別	
	原《香港會計準則》 第三十九號	新《香港財務報告準則》 第九號
流動金融資產		
應收賬款及其他應收款*	攤銷成本	攤銷成本
現金及銀行結餘*	攤銷成本	攤銷成本
流動金融負債		
應付賬款及其他應付款	攤銷成本	攤銷成本
應付關連公司款	攤銷成本	攤銷成本

* 於《香港會計準則》第三十九號項下，金融資產原本被界別為借款及其他應收款。

二 會計政策變動 (續)

(ii) 金融資產之減值

本集團按攤銷成本計值之金融資產乃受制於《香港財務報告準則》第九號所述之預期信貸虧損模式。本集團已根據《香港財務報告準則》第九號修訂其對每項按攤銷成本計值之金融資產之減值方案。以計量預期減值虧損而言，乃採用《香港財務報告準則》第九號所述之一般方式。本集團認為所識別之減值虧損金額甚小。

除上述以外，《香港財務報告準則》第九號對準備或呈列本集團於本期間或前期間之業績及財務狀況，並無重大影響。

- 《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」

《香港財務報告準則》第十五號設立一項全面框架，按一套包含五個步驟的方式以釐定確認收入之時間及金額：(i) 識別與客戶之合約；(ii) 識別合約中之個別履行責任；(iii) 釐定交易作價；(iv) 分攤交易作價至履行責任；及(v) 當完成履行責任時確認收入。其核心原則乃為當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。

本集團已對《香港財務報告準則》第十五號選擇追溯應用，重列於本集團於二零一七年一月一日及二零一八年一月一日之綜合財務狀況表中之期初結餘，及對截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字作出相應調整。根據本集團之評估，並無需要作出任何重列。

採納《香港財務報告準則》第十五號對本集團相關之主要事項如下：

(i) 對客戶積分獎賞計劃之會計事項

本集團經營客戶積分獎賞計劃，使客戶購物時可以累積獎賞分數並按此客戶可行使獎賞分數以換取現金購物券或購物折扣。根據《香港財務報告準則》第十五號，交易作價乃按相對獨立之售價基準分攤至產品及獎賞分數。當獎賞分數獲行使或其行使期限屆滿時，獎賞分數所產生之相關收入將獲確認。直至獎賞分數獲行使或其行使期限屆滿之前，將確認合約負債。就此而言，本集團認為採納《香港財務報告準則》第十五號對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

二 會計政策變動 (續)

(ii) 呈列合約負債

為反映《香港財務報告準則》第十五號之規定，本集團已變更若干金額之呈列方式。有關客戶之預付款項及提供客戶積分獎賞(該等以前已計入「應付貿易賬款」及「應付費用及其他應付款」內)已分別呈列為合約負債。該項呈列方式之變更對「應付賬款及其他應付款」於二零一八年一月一日之總結餘並無影響。下表詳列《香港財務報告準則》第十五號對本集團之財務狀況表之影響，並與於採納《香港財務報告準則》第十五號之前所應用之《香港會計準則》第十八號作出比較：

	根據《香港會計準則》第十八號 港幣百萬元	於二零一八年一月一日採納《香港財務報告準則》第十五號後重新分類 港幣百萬元	根據《香港務報告準則》第十五號 港幣百萬元
於二零一八年一月一日之應付賬款及其他應付款			
合約負債	-	8	8
應付貿易賬款	209	(5)	204
應付費用及其他應付款	48	(3)	45

除上述以外，《香港財務報告準則》第十五號對準備或呈列本集團於本期間或前期間之業績及財務狀況，並無重大影響。

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。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零一八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下列新準則及對《香港財務報告準則》之詮釋及變更，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》第十六號「租賃」	二零一九年一月一日
《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」	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日

二 會計政策變動（續）

由於經營及融資租賃之間的區別已被取消，根據《香港財務報告準則》第十六號，承租人需於租賃合約開始時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折舊支出及租賃負債相關之利息支出。唯一例外者為短期及低價值之租賃。出租人之會計處理將不會產生重大變化。管理層已初步評估採納《香港財務報告準則》第十六號將影響現時分類為經營租賃之物業租賃承租人，導致資產及負債均將會增加並將影響於租賃期間內在損益表中確認之時間。本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款，其中部分須於報告期間結束日後之一年至五年期間內及於報告期間結束日後之五年後支付。因此，一旦採納《香港財務報告準則》第十六號，其中部分金額可能需要確認為租賃負債及相關之使用權資產。由於租賃物業所產生之使用權資產將按其賬面值計量（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），但根據承租人於初始應用日期之遞增借貸利率貼現至現值。

雖然《香港財務報告準則》第十六號之評估已基本完成，但初步採納《香港財務報告準則》第十六號之實際影響可能有所不同，因為迄今已完成之評估乃根據本集團現時可獲得之資料而作出，並且於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期財務報告初始應用《香港財務報告準則》第十六號之前，可能識別進一步影響。本集團無意在生效日期前採納《香港財務報告準則》第十六號。經考慮實際操作之適用性，本集團已初步評估於二零一九年一月一日採納《香港財務報告準則》第十六號將會(i)於二零一九年一月一日對本集團之除稅後保留盈利進行追溯調整，累計減少港幣 50,000,000 元；(ii)將於二零一九年一月一日於本集團之綜合財務狀況表中確認總賬面值為港幣 827,000,000 元之使用權資產及總賬面值為港幣 965,000,000 元之租賃負債；及(iii)僅為示範參考之用，於截至二零一八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總額比對經營租賃費用，超出約港幣 9,000,000 元（除稅後）。本集團擬採用簡化過渡方法，並將不會重列首次應用前年度之比較金額。

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、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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銷貨收入	998	410
寄售專櫃佣金收入	336	264
特許專櫃佣金收入	150	153
推廣收入	8	7
管理費收入	4	-
	<u>1,496</u>	<u>834</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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	1,190	883
代特許專櫃收取	529	517
	<u>1,719</u>	<u>1,400</u>

四 其他收益

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
贊助費	2	3
天線網站租金收入	4	4
雜項收入	5	3
	<u>11</u>	<u>10</u>

五 其他收入/收益

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銀行利息收入	10	10
股息收入	3	-
清算附屬公司之收益淨額(註)	-	33
雜項收入	-	1
	<u>13</u>	<u>44</u>

註：該金額為於兩間附屬公司，即天津津寧路橋建設發展有限公司及天津萬橋工程發展有限公司，於二零一七年十一月十六日完成清算工作並致使本集團應佔之匯兌儲備撥回港幣25,000,000元及撥回所計提之應付款港幣8,000,000元。

六 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除下列各項：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
(a) 董事酬金：		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	<u>2</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	208	146
界定供款退休計劃之供款	<u>8</u>	<u>7</u>
(c) 其他項目：		
商標之攤銷	1	2
折舊	39	33
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 其他服務	2	1
租賃物業之經營租賃支出(註)	355	242
銷售存貨成本	<u>680</u>	<u>268</u>

註：包括本年度內之或然租金支出為港幣6,000,000元(二零一七年：港幣6,000,000元)。

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港		
- 本年度撥備	21	14
本期稅項 - 中國內地		
- 本年度撥備	-	6
遞延稅項		
- 源自及撥回暫時性差異	(2)	(5)
	<u>19</u>	<u>15</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% (二零一七年：16.5%) 稅率計算 (經計入由香港特別行政區政府允許於二零一七年/二零一八年課稅年度應付稅款一次性寬減 75% (每項業務上限為港幣 30,000 元(二零一六年/二零一七年：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。於相應截至二零一七年十二月三十一日止年度有關適用於本集團中國內地實體之主要所得稅率為 25%。

此外，於相應截至二零一七年十二月三十一日止年度，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，於相應截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團適用之預提所得稅率為 5%。

八 分部報告

由於截至二零一八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 1,496,000,000 元 (二零一七年：港幣 834,000,000 元)，及除稅前經營盈利為港幣 112,000,000 元 (二零一七年：港幣 89,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零一八年及二零一七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二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團全部之固定資產、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

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣二仙 (二零一七年：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(二零一七年：每股港幣二仙)	61	61
	<u>122</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

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 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 (二零一七年：每股港幣二仙)	<u>61</u>	<u>61</u>

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97,000,000元(二零一七年：港幣111,000,000元)及本年度內已發行之3,047,327,395股(二零一七年：3,047,327,395股)普通股計算。

十一 應收賬款及其他應收款

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
應收貿易賬款	15	12
按金、預付費用及其他應收款	53	6
	<u>68</u>	<u>18</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。

於二零一八年十二月三十一日，除租賃按金港幣 17,000,000 元（二零一七年：無）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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	<u>15</u>	<u>12</u>

十二 應付賬款及其他應付款

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
應付貿易賬款	319	204
合約負債(註)	12	8
應付費用及其他應付款	85	45
已收按金	12	12
	<u>428</u>	<u>269</u>

註：根據《香港財務報告準則》第十五號之規定，本集團已於二零一八年及二零一七年十二月三十一日分別就客戶預付款項及客戶積分獎賞計劃（該等以前已計入「應付貿易賬款」及「應付費用及其他應付款」內）分別呈列為合約負債。此呈列方式之變動對於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之「應付賬款及其他應付款」之總結餘並無影響。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，年初合約負債餘額中包括港幣6,000,000元（二零一七年：港幣3,000,000元）確認為收入。預計於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之大部分合同負債將在一年內確認。

於二零一八年十二月三十一日，除為數港幣 1,000,000 元（二零一七年：港幣 2,000,000 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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	281	186
超過一個月但三個月內到期	38	18
	<u>319</u>	<u>204</u>

十三 業績之審閱

截至二零一八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二零一八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二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於市場上購買若干上市證券，並於二零一八年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況表中確認為「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」。

於二零一八年五月三十一日，Urban Kirin Limited（本公司之全資附屬公司）收購生活創庫有限公司（「UNY 香港」，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，經調整之現金代價為港幣 291,000,000 元（「該收購」）。UNY 香港於香港從事百貨業務並於(i)香港島太古城太古城中心營運「APITA」；(ii)九龍樂富樂富廣場營運「UNY」；及(iii)九龍九龍灣德福廣場營運「PIAGO」之三間附設超級市場之綜合百貨商店。

除上述者外，截至二零一八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其他重大收購或任何重大出售。

經營業績

截至二零一八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)UNY 香港（誠如上文「重大收購及出售」一段所述於本集團完成該收購後，為本公司之全資附屬公司）。

(a) 於香港之百貨業務

千色 Citistore

截至二零一八年十二月三十一日止年度，較相應截至二零一七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/
	二零一八年	二零一七年	(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	433	410	23	+6%
- 寄售專櫃佣金收入	286	264	22	+8%
- 特許專櫃佣金收入	150	153	(3)	-2%
- 推廣收入	8	7	1	+14%
(i)	877	834	43	+5%
直接成本				
- 銷售存貨成本	(284)	(268)	(16)	+6%
- 百貨店之租金及相關支出	(238)	(235)	(3)	+1%
- 百貨店之員工薪金及相關支出	(113)	(113)	-	-
- 租賃物業裝修之折舊支出	(28)	(29)	1	-3%
- 其他	(33)	(28)	(5)	+18%
(ii)	(696)	(673)	(23)	+3%
其他收益	9	10	(1)	-10%
分銷及推廣費用	(20)	(21)	1	-5%
行政費用	(63)	(61)	(2)	+3%
(iii)	(63)	(61)	(2)	+3%
除稅前盈利	107	89	18	+20%
所得稅	(18)	(15)	(3)	+20%
(iv)	(18)	(15)	(3)	+20%
本公司股東應佔除稅後盈利	89	74	15	+20%

附註：

- (i) 收入按年增加港幣43,000,000元或5%，主要乃由於(i)二零一八年一月份及二月份之天氣顯著較冷，導致二零一八年一月份及二月份比較相應二零一七年一月份及二月份冬季商品之銷售有所增加；(ii)於二零一八年七月推出為期十一天之特別促銷活動，而該活動於二零一七年並無舉行；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度，香港零售行業市場氣氛，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度整體呈現復甦跡象。
- (ii) 直接成本按年增加港幣23,000,000元或3%，主要乃由於銷售存貨成本增加港幣16,000,000元或6%，與截至二零一八年十二月三十一日止年度來自銷貨收入增加港幣23,000,000元或6%一致。
- (iii) 行政費用主要包括行政人員薪金及相關支出港幣41,000,000元（二零一七年：港幣40,000,000元）。行政費用按年增加港幣2,000,000元或3%，主要乃由於行政人員之薪金及相關支出和租金及相關支出於截至二零一八年十二月三十一日止年度增加所致。

- (iv) 所得稅支出乃有關於本年度之香港利得稅撥備。所得稅支出按年增加港幣 3,000,000 元或 20%，乃由於千色 Citistore 於截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前盈利增加港幣 18,000,000 元。

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（二零一七年：港幣 810,000,000 元）（「千色商譽」）並已於本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。千色商譽於二零一八年十二月三十一日之減值評估是通過釐定使用千色 Citistore 之現金產出單元之使用價值與於二零一八年十二月三十一日千色商譽之賬面值相比較而進行。本公司董事已評估並認為於二零一八年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

UNY 香港

由於本集團已於二零一八年五月三十一日完成該收購，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認來自 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收入貢獻為港幣 619,000,000 元，其中包括(i)直接銷售貨品產生之收入金額為港幣 565,000,000 元；(ii)持牌經營人所產生銷售之佣金收入金額為港幣 50,000,000 元；及(iii)管理費收入為港幣 4,000,000 元。

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，UNY 香港由銷售自營貨品及經營寄售業務所產生整體毛利為港幣 38,000,000 元及其他收益港幣 2,000,000 元，並且確認分銷費用港幣 9,000,000 元、行政費用港幣 26,000,000 元及所得稅支出港幣 1,000,000 元，因此，UNY 香港錄得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除稅後盈利為港幣 4,000,000 元，該金額並於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認（二零一七年：無）。

誠如上文「重大收購及出售」一段所述就該收購本集團所支付之經調整代價港幣 291,000,000 元、及根據 UNY 香港於二零一八年五月三十一日之可識別資產減負債之公允價值港幣 29,000,000 元而言，該收購所產生之商譽為港幣 262,000,000 元（「UNY 香港商譽」）並已於本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。UNY 香港商譽於二零一八年十二月三十一日之減值評估是通過釐定使用 UNY 香港之現金產出單元之公允價值減出售成本與於二零一八年十二月三十一日 UNY 香港商譽之賬面值相比較而進行。本公司董事已評估並認為於二零一八年十二月三十一日之 UNY 香港商譽不存在減值損失。

(b) 於公司層面

		截至十二月三十一日止年度		增加/ (減少)	增加/ (減少)
		二零一八年	二零一七年	(減少)	(減少)
	附註	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	%
其他收入					
- 銀行利息收入		10	10	-	-
- 清算附屬公司之收益淨額	(v)	-	33	(33)	-100%
- 股息收入	(vi)	3	-	3	不適用
- 雜項收入		-	1	(1)	-100%
		13	44	(31)	-70%
行政費用		(9)	(8)	(1)	+13%
除稅前盈利		4	36	(32)	-89%
所得稅		-	-	-	-
除稅後盈利		4	36	(32)	-89%
非控股權益	(vii)	-	1	(1)	-100%
本公司股東應佔除稅後盈利		4	37	(33)	-89%

附註：

- (v) 相應截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團於完成清算兩間非全資附屬公司，即天津津寧路橋建設發展有限公司及天津萬橋工程發展有限公司(合稱「天津合營企業」)後，確認收益淨額港幣 33,000,000 元。
- (vi) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認產生自於市場上購買上市證券組合之股息收入港幣 3,000,000 元(二零一七年：無)。
- (vii) 相應截至二零一七年十二月三十一日止年度，於天津合營企業完成清算工作後，非控股權益應佔天津合營企業之費用為港幣 1,000,000 元。

(c) 總體而言

匯總上述截至二零一八年十二月三十一日止年度於香港從事之百貨業務及公司層面之除稅後盈利，本集團錄得截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔除稅後盈利總額港幣 97,000,000 元(二零一七年：港幣 111,000,000 元)，按年減少港幣 14,000,000 元或 13%。

然而，撇除上文分段(b)「於公司層面」附註(v)項所述之天津合營企業完成清算後之收益淨額港幣 33,000,000 元之財務影響(此乃一次性項目性質，於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度並無再次出現)後，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔本集團之除稅後盈利港幣 97,000,000 元較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司股東應佔本集團之經調整除稅後盈利港幣 78,000,000 元，增加港幣 19,000,000 元或 24%。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一八年十二月三十一日，本集團概無銀行借款（二零一七年：零）。本集團於二零一八年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 465,000,000 元（二零一七年：港幣 756,000,000 元）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度內有關可動用銀行貸款融資額度中提取金額之融資成本（包括其他借貸成本）港幣 434,965 元（二零一七年：無）。

基於本集團於二零一八年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 465,000,000 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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

除 UNY 香港於二零一八年十二月三十一日所持有之已抵押銀行存款港幣 101,158 元外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未計提之資本承擔有關租賃物業裝修項目為港幣 3,000,000 元（二零一七年：港幣零元）。

或然負債

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有 1,017 名（二零一七年：586 名）全職僱員及 271 名（二零一七年：144 名）兼職僱員。本集團員工人數增加主要由於該收購完成後，新增 UNY 香港之 459 名全職僱員及 127 名兼職僱員。

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、退休計劃及培訓課程。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 218,000,000 元（二零一七年：港幣 154,000,000 元）。截至二零一八年十二月三十一日止年度之總員工成本有所增加，主要由於該收購完成後，新增 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止七個月期間之員工成本港幣 63,000,000 元所致。

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，本公司將於二零一九年五月二十三日(星期四)至二零一九年五月二十八日(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，最遲須於二零一九年五月二十二日(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

本公司將於二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月五日(星期三)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二零一九年五月三十一日(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

審核委員會於二零一九年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零一八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，二零一九年三月二十日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李家誠（主席）、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、胡經昌及歐肇基。