

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)

二零二五年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔虧損及資產淨值

集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為港幣六千七百萬元 (二零二四年：港幣一億二千五百萬元)。每股虧損為港幣 2.2 仙 (二零二四年：港幣 4.1 仙)。

於二零二五年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十億零四百萬元或每股港幣0.33元 (二零二四年：港幣十億五千三百萬元或每股港幣0.35元)。

股息

由於本年度錄得虧損，董事局不建議派發末期股息 (二零二四年：無)。

業務回顧

本年度，香港政府深化「盛事經濟」策略，舉辦連串大型文化及體育活動，吸引更多國內外旅客來港消費。然而，近年訪港旅客消費模式轉變，加上港人仍然熱衷北上消費，以及跨境電商平台加緊進佔本港市場，均持續影響本港零售業表現。

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」之百貨公司及一間名為「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 — 經營兩間附設超級市場之百貨公司（一間名為「APITA」，另一間名為「UNY」），及兩間名為「UNY」之超級市場（以下統稱「Unicorn」）。

集團多年來致力整合千色 Citistore 及 Unicorn 之業務，兩者之「CU APP」會員忠誠計劃，於二零二四年年底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，令「CU APP」會員人數至今擴展至超過九十一萬人，為集團可持續發展奠定穩固基礎。

(一) 千色 Citistore

為應對不斷變化之市場環境，千色 Citistore 於本年度推行以下措施：

- 調整其店舖網絡，當中 C 生活黃大仙店經已結業。至於千色 Citistore 元朗店則縮減店舖規模，優化店內佈局，為顧客提供更佳之購物體驗。
- 加強運用社交媒體平台作宣傳推廣，向會員提供多項獨家換領獎賞，以及舉辦不同類型工作坊以加強與會員之聯繫。
- 改善採購策略及引入新品牌，提供更多元化商品以迎合顧客所需。除搜羅本地特色商品外，亦增加進口貨品之種類。舉辦「泰國節」等主題推廣活動以吸引客流並刺激消費。
- 透過靈活編配人手，與業主磋商減租方案，以減降低營運開支。

千色Citistore現有店舖網絡如下：

店址		總租賃面積 (平方呎)
百貨公司*		
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	47,927
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
實用家品專賣店		
C 生活天水圍店	新界 T Town 南商場	3,660
總計：		338,746

* 每店均設有C生活專櫃。

千色 Citistore 於截至二零二五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 14%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	248	287	-14%
寄售專櫃銷售款額	598	698	-14%
特許專櫃銷售款額	321	373	-14%
總計:	1,167	1,358	-14%

自營貨品銷售

本年度，千色 Citistore 銷售自營貨品收入較去年減少 14%至港幣二億四千八百萬元，而毛利率則維持穩定為 31%。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	248	287
毛利 (扣除銷貨成本後)	77	90
毛利率	31%	31%

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。本年度，由於此等寄售及特許專櫃之銷售總額較去年有所減少，令佣金總收入亦較去年下跌 13%至港幣二億六千七百萬元，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
佣金收入：			
— 來自寄售專櫃	176	205	-14%
— 來自特許專櫃	91	103	-12%
總計：	267	308	-13%

千色 Citistore 稅後盈利

扣除經營開支後，千色 Citistore 於截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅後盈利為港幣一百萬元，而去年度則有稅後虧損港幣二千萬元。

(二) Unicorn

為應對不斷變化之市場環境，Unicorn 於本年度推行以下措施：

- 重新整理店內佈局，騰出更多空間銷售各式新鮮食材，以配合該公司作為本港具規模日式超市之市場定位。
- 除推出備受歡迎之「藍鰭吞拿魚切割表演」以及即場烹飪示範外，亦經常為會員舉辦烹飪班以加強互動交流。
- 舉辦一系列食品節，引入多家美食專櫃以及期間限定店，為顧客帶來多元化餐飲選擇。
- 靈活編配人手，檢視各項開支，以加強成本監控。

Unicorn 現有店舖網絡如下：

店址		總租賃面積 (平方呎)
附設超級市場之百貨公司		
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
超級市場		
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：		251,569

Unicorn 於截至二零二五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下跌 2%至港幣十一億四千八百萬元，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	866	864	+0.2%
寄售專櫃銷售款額	282	305	-8%
總計:	1,148	1,169	-2%
自營貨品銷售			
銷售自營貨品收入之毛利 (扣除銷貨成本後)	229	231	
毛利率	26%	27%	
寄售專櫃銷售			
寄售專櫃佣金收入	65	65	

Unicorn 稅後虧損

扣除經營開支後，Unicorn 於截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣六千萬元 (二零二四年: 港幣九千六百萬元)。

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二五年 港幣百萬元			二零二四年 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	248	866	1,114	287	864	1,151
寄售專櫃佣金收入	176	65	241	205	65	270
特許專櫃佣金收入	91	-	91	103	-	103
寄售及特許專櫃之銷售款額：						
寄售專櫃銷售款額	598	282	880	698	305	1,003
特許專櫃銷售款額	321	-	321	373	-	373

於截至二零二五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五千九百萬元 (二零二四年：港幣一億一千六百萬元)。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六千七百萬元(二零二四年：港幣一億二千五百萬元)。

集團財務

於二零二五年十二月三十一日，集團並無銀行借貸 (二零二四年十二月三十一日：港幣零元)而有股東貸款港幣二億四千六百萬元 (二零二四年十二月三十一日：港幣一億五千五百萬元)。同日，集團之現金及銀行結餘淨額則達港幣一億三千八百萬元 (二零二四年十二月三十一日：港幣一億二千四百萬元)。

展望

展望未來，本港零售業經營環境仍相當困難。集團將繼續簡化運作流程，竭盡全力控制各項經營開支。此外，集團將繼續緊握市場脈搏，調整產品組合以迎合顧客不斷變化之喜好。加上會員基礎人數不斷擴大，可望能帶動集團整體業績有所改善。

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，二零二六年三月二十三日

業績

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入	三	1,455	1,535
直接成本		(1,411)	(1,528)
		44	7
其他收益	四	10	12
其他收入/費用及其他收益/虧損淨額	五	7	4
分銷及推廣費用		(18)	(23)
行政費用		(91)	(109)
經營虧損		(48)	(109)
租賃負債之融資成本及銀行借款利息支出	六(c)	(33)	(41)
除稅前虧損	六	(81)	(150)
所得稅回撥	七	14	25
本公司股東應佔之本年度虧損		(67)	(125)
		港仙	港仙
每股虧損			
– 基本及攤薄	十	(2.2)	(4.1)

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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本年度虧損	(67)	(125)
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)	18	5
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	<u>(49)</u>	<u>(120)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		82	127
使用權資產	十一	415	628
商標		32	34
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		47	29
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		24	20
商譽	十二	1,072	1,072
遞延稅項資產		100	86
		1,772	1,996
流動資產			
存貨		98	111
應收賬款及其他應收款	十三	41	45
可回收稅項		1	1
現金及銀行結餘		138	124
		278	281
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	334	378
租賃負債	十五	201	249
應付同母系附屬公司款		-	5
		535	632
流動負債淨值		(257)	(351)
總資產減流動負債		1,515	1,645
非流動負債			
租賃負債	十五	243	417
向一間同母系附屬公司借款	十六	246	155
重置成本撥備		16	14
遞延稅項負債		6	6
		511	592
資產淨值		1,004	1,053

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日 (續)

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
資本及儲備		
股本	612	612
儲備	392	441
權益總額	1,004	1,053

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二零二五年及二零二四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，本公司已將截至二零二四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二零二五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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣 257,000,000 元(二零二四年：港幣 351,000,000 元)，部分乃由於二零二五年十二月三十一日《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 201,000,000 元(二零二四年：港幣 249,000,000 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

(i) 本會計期間首次生效之《香港會計準則》之修訂

於本會計期間之財務報表，本集團已採納香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第二十一號「匯率變動之影響 - 缺乏互換性」之修訂。該修訂不會對本集團之財務業績或財務狀況產生重大影響，乃由於本集團並無進行任何不可以兌換成為另一種貨幣之外幣交易。

本集團並未採納於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

(ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋

截至本綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二五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
《香港財務報告準則》第九號「金融工具」及《香港財務報告準則》第七號「金融工具：披露 - 金融工具之分類與計量之修訂」	二零二六年一月一日
《香港財務報告會計準則》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「財務報表中之呈列及披露」	二零二七年一月一日

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：

二 會計政策變動(續)

(ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第十八號「財務報表中之呈列及披露」

《香港財務報告準則》第十八號將取代《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」，旨在提高有關企業財務報表資訊之透明度及可比較性。《香港財務報告準則》第十八號於二零二七年一月一日或其後啟始之年度期間生效，並具有追溯效力。

除其他變更外，根據《香港財務報告準則》第十八號，企業須將所有收入及支出於損益表中分為五種類別，即營運、投資、融資、終止營運及所得稅等類別。企業亦需於財務報表中呈列單一附註，提供有關管理階層定義之績效計量之特定披露。

本集團並不計劃提前採納《香港財務報告準則》第十八號，並且目前仍在評估採納該準則之影響。

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銷貨收入	1,114	1,151
寄售專櫃佣金收入	241	270
特許專櫃佣金收入	91	103
推廣收入	5	6
行政費收入	4	5
	<hr/>	<hr/>
	1,455	1,535
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	880	1,003
代特許專櫃收取	321	373
	<hr/>	<hr/>
	1,201	1,376
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

四 其他收益

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
贊助費	4	3
天線網站租金收入	2	2
雜項收入	4	7
	<hr/>	<hr/>
	10	12
	<hr/>	<hr/>

五 其他收入/費用及其他收益/虧損淨額

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
上市投資之股息收入	3	4
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淨額	4	2
固定資產撇除	-	(2)
	<hr/>	<hr/>
	7	4
	<hr/>	<hr/>

六 除稅前虧損

除稅前虧損，已扣除下列各項：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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	229	245
界定供款退休計劃之供款	10	11
(c) 其他項目：		
商標之攤銷	2	1
折舊		
– 固定資產	44	59
– 使用權資產(註(i)) (附註十一)	230	258
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 其他服務	-	3
租賃負債之融資成本(註(i)) (附註十五)	26	38
銀行借款利息支出	7	3
有關短期租賃費用(註(i))	-	1
租賃物業之其他費用(註(i))	75	115
銷售存貨成本	808	830

註：

- (i) 就截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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 230,000,000 元(二零二四年：港幣 258,000,000 元)、租賃負債之融資成本為港幣 26,000,000 元(二零二四年：港幣 38,000,000 元)及租金和相關支出港幣 75,000,000 元(二零二四年：港幣 116,000,000 元)，截至二零二五年十二月三十一日止年度總額為港幣 331,000,000 元(二零二四年：港幣 412,000,000 元)，按年減少港幣 81,000,000 元，主要乃由於本集團之若干店舖物業業主已授出寬減租金及相關服務費用，令本集團(作為承租人)於本年度內節省該等店舖物業之租金及相關支出合共港幣 60,000,000 元(二零二四年：無)。

七 所得稅回撥

綜合損益表內列報之所得稅回撥代表：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本期稅項費用 – 香港		
– 本年度撥備	-	-
遞延稅項回撥		
– 源自及撥回暫時性差異	(14)	(25)
	<u>(14)</u>	<u>(25)</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%(二零二四年：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二零二四年/二零二五年課稅年度應付稅款一次性寬減 100%(二零二四年：100%)、惟受制於每項業務之寬減金額上限為港幣 1,500 元(二零二三年/二零二四年：港幣 3,000 元)。

八 分部報告

由於截至二零二五年十二月三十一日止及二零二四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 1,455,000,000 元(二零二四年：港幣 1,535,000,000 元)，及除稅前經營虧損(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 83,000,000 元(二零二四年：港幣 150,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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

董事會宣佈不派發屬於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期股息予本公司股東(二零二四年：無)。

於報告期間結束日後，董事會宣佈不派發屬於截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息予本公司股東(二零二四年：無)。

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 67,000,000 元(二零二四年：港幣 125,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零二四年：3,047,327,395 股)普通股計算。

十一 使用權資產

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,420	1,442
本年度增加(附註十五)	57	4
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)	(40)	(6)
租賃屆滿時撥回	(135)	(20)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	1,302	1,420
累計折舊：		
於一月一日	(792)	(554)
本年度折舊(參閱附註六(c))	(230)	(258)
租賃屆滿時撥回	135	20
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	(887)	(792)
賬面淨值：		
於十二月三十一日	415	628
	<hr/> <hr/>	<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

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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
	<u>1,072</u>	<u>1,072</u>

(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 Citistore (Hong Kong) Limited (「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。

董事採用千色 Citistore 現金產出單元之使用價值對千色商譽於二零二五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劃之預期，釐定由現金產出單元於截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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(不包括於二零二五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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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 2.5%；
- (ii) 截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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 0.5 百分點；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零三零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%，以釐定一個最終永久價值。

十二 商譽(續)

(a) 千色商譽(續)

於截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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二零二五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，採用除稅前貼現率為 10.93%及除稅後貼現率為 10.82%(二零二四年：除稅前貼現率為 12.21%及除稅後貼現率為 11.78%)，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二零二五年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二五年十二月三十一日，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 於二零二五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)乃超過千色商譽之賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%、或倘若於截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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 61,000,000 元、港幣 70,000,000 元及港幣 154,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零年十二月三十一日止未來五個預算年度千色 Citistore 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)收購從事超級市場及百貨商店綜合業務之生活創庫有限公司(於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為 Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」))之全部已發行股本(「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。

董事採用 Unicorn 現金產出單元之使用價值對 Unicorn 商譽於二零二五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劃之預期，釐定由現金產出單元於截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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(不包括於二零二五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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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 3.8%；
- (ii) 截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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 0.6 百分點；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零三零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%，以釐定一個最終永久價值。

十二 商譽(續)

(b) Unicorn 商譽(續)

於截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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二零二五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，採用除稅前貼現率為 10.93%及除稅後貼現率為 10.82%(二零二四年：除稅前貼現率為 12.21%及除稅後貼現率為 11.78%)，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二零二五年十二月三十一日之 Unicorn 商譽不存在減值損失。

於二零二五年十二月三十一日，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 於二零二五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 Unicorn 商譽之賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%、或倘若於截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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、二零二九年十二月三十一日及二零三零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 7,000,000 元、港幣 77,000,000 元及港幣 173,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至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、二零二九年十二月三十一日及二零三零年十二月三十一日止未來五個預算年度 Unicorn 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

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應收貿易賬款	17	15
按金、預付費用及其他應收款	24	30
	<u>41</u>	<u>45</u>

於二零二五年十二月三十一日，除各種按金港幣 4,000,000 元(二零二四年：港幣 11,000,000 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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
未逾期及逾期一個月內	<u>17</u>	<u>15</u>

十四 應付賬款及其他應付款

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應付貿易賬款	250	271
合約負債(註)	6	8
應付費用及其他應付款	69	89
已收按金	9	10
	334	378

註：截至二零二五年十二月三十一日止年度，年初合約負債金額中包括港幣5,000,000元(二零二四年：港幣7,000,000元)被確認為收入。預計於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二五年十二月三十一日，除為數港幣 2,000,000 元(二零二四年：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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求償還	218	237
超過一個月但三個月內到期	32	34
	250	271

十五 租賃負債

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日	666	924
本年度增加(附註十一)	57	4
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)	(40)	(6)
本年度所作出之租賃付款額	(262)	(294)
已支付之租賃按金從應收賬款及其他應收款重新分類	(3)	-
本年度租賃負債之融資成本(附註六(c))	26	38
	444	666
於十二月三十一日	444	666
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	201	249
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	89	200
– 兩年後及五年內合約屆滿	154	217
	243	417
租賃負債之賬面總額	444	666

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，經調整截至二零二五年十二月三十一日止年度及相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內增加及若干租賃條款之修改、及於扣減年度內就該項餘下租賃所作出之租賃付款額，並考慮截至二零二五年十二月三十一日止年度內之重新分類調整(二零二四年：無)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適當。

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。

於二零二五年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 107,000,000 元(二零二四年：港幣 288,000,000 元)。

十六 向一間同母系附屬公司借款

於二零二五年十二月三十一日及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。

十七 業績之審閱

截至二零二五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二零二五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二零二五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審計事項，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意見或審計結論。

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二五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

截至二零二五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

本集團錄得截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔除稅後虧損港幣 67,000,000 元(二零二四年：港幣 125,000,000 元)。關於本集團之表現及經營資料分析列載於本公司二零二五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)。

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，截至二零二五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 75,000,000 元(二零二四年：港幣 116,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 73,000,000 元(二零二四年：港幣 113,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 2,000,000 元(二零二四年：港幣 3,000,000 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，截至二零二五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 230,000,000 元(二零二四年：港幣 258,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 224,000,000 元(二零二四年：港幣 250,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 6,000,000 元(二零二四年：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，截至二零二五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 26,000,000 元(二零二四年：港幣 38,000,000 元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之若干店舖物業業主已授出寬減租金及相關服務費用，令本集團(作為承租人)於本年度內節省該等店舖物業之租金及相關支出合共港幣 60,000,000 元(二零二四年：無)。此引致截至二零二五年十二月三十一日止年度之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均較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度按年有所減少(誠如上文所述)。

銀行借款融資成本

截至二零二五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 7,000,000 元(二零二四年：港幣 3,000,000 元)，並且本集團已於二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，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 444,000,000 元(二零二四年：港幣 666,000,000 元)以外，本集團概無任何銀行借款(二零二四年：無)並擁有現金及銀行結餘港幣 138,000,000 元(二零二四年：港幣 124,000,000 元)。

基於本集團於二零二五年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘港幣 138,000,000 元，並經考慮到營運活動可產生之預期淨現金流入、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，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。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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，於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無抵押其資產予任何各方。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，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 5,000,000 元(二零二四年：港幣 4,000,000 元)。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團有 775 名(二零二四年：866 名)全職僱員及 106 名(二零二四年：100 名)兼職僱員。截至二零二五年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 240,000,000 元(二零二四年：港幣 257,000,000 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，本公司將於二零二六年五月二十八日(星期四)至二零二六年六月二日(星期二)(記錄日期)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，最遲須於二零二六年五月二十七日(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證券登記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

審核委員會於二零二六年三月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零二五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，二零二六年三月二十三日

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(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：鄭志強、高秉強、胡經昌、歐肇基及徐閔。