



恒基兆業發展有限公司  
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

股份代號：97



2019年  
年報

## 公司簡介

恒基兆業發展有限公司自一九七二年在香港上市，現為本港具領導地位之地產發展集團 — 恒基兆業地產有限公司 — 之附屬公司。本公司專注經營百貨業務，於二零一九年度年結時在本港經營兩間附設有超級市場之百貨公司 (即 APITA 及 UNY)，以及六間名為「千色 Citistore」之百貨公司。

---

# 目錄

封面內頁	公司簡介
2	集團架構
3	董事局主席報告
9	業務模式和策略方向
10	管理層討論及分析
17	五年財務摘要
18	可持續發展及企業社會責任
34	企業管治報告
49	董事局報告
69	董事及高層管理人員個人資料
73	財務報表
74	獨立核數師報告
128	公司資料
129	股東週年大會通告

## 前瞻性陳述

本年報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。

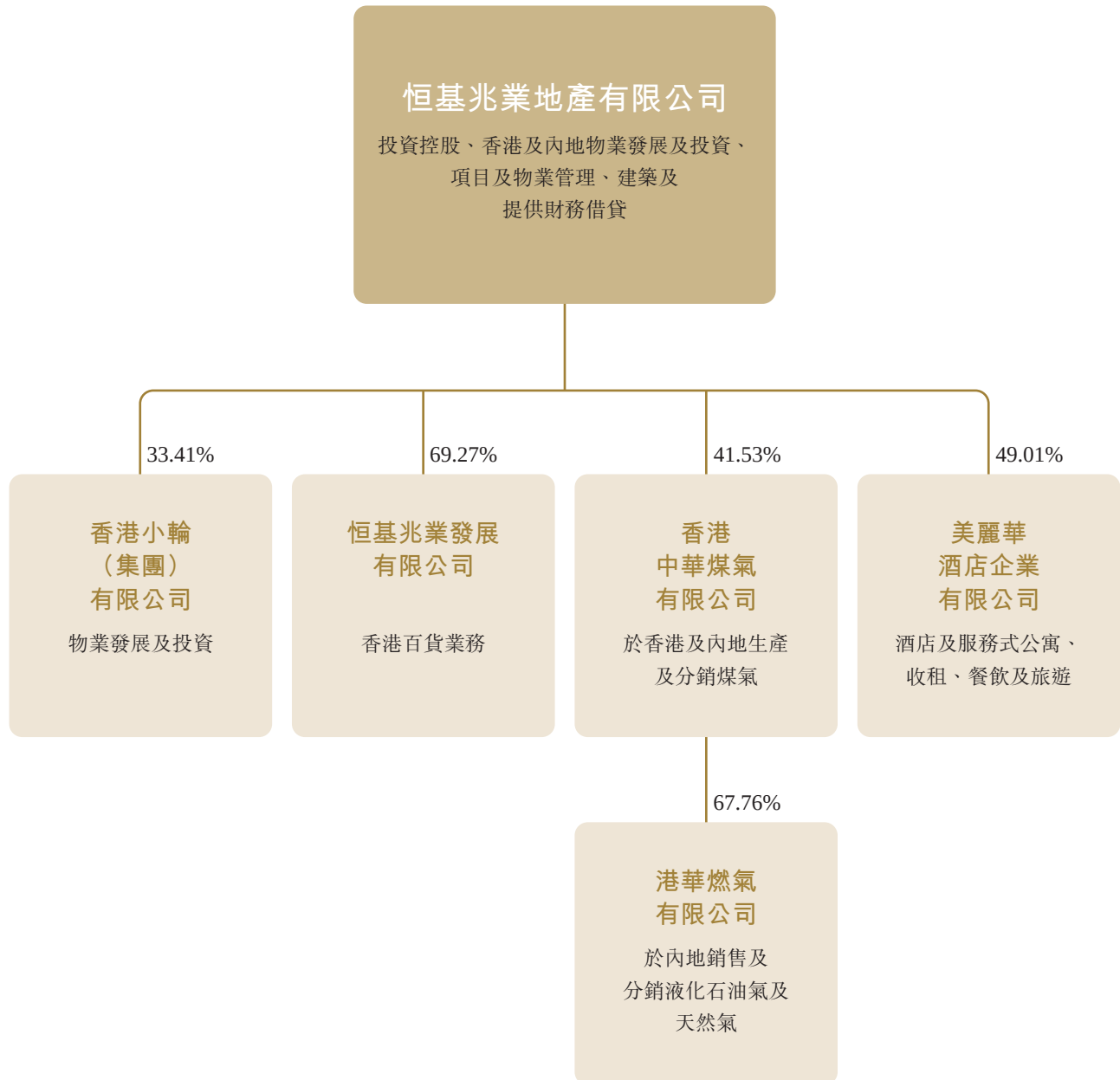
# 集團架構

## 恒基兆業地產集團架構圖

於2019年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,850億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣4,740億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2019年12月31日之數字。

# 董事局主席報告



李家誠，太平紳士  
主席兼董事總經理

## 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。





千色 Citistore (將軍澳 — 新界)

- 「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%
<b>總計：</b>	<b>1,768</b>	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%

## 董事局主席報告

### 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 港幣百萬元	二零一八年 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：



UNY (樂富—九龍)



## 董事局主席報告

	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*
<b>總計：</b>		<b>188,736</b>

\* 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 港幣百萬元	二零一八年 <sup>(註)</sup> 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%
<b>總計：</b>	<b>1,129</b>	<b>1,384</b>	<b>-18%</b>

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 港幣百萬元	二零一八年 <sup>(註)</sup> 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 港幣百萬元	二零一八年 <sup>(註)</sup> 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。

## 董事局主席報告

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

# 業務模式和策略方向

自本集團於二零一四年十二月完成收購「千色 Citistore」業務以來，於香港經營零售業務已成為本集團之唯一業務。於二零一八年五月，本集團收購生活創庫有限公司 (UNY (HK) Co., Limited) (現改名為「Unicorn Stores (HK) Limited」) 以擴大店舖覆蓋率。

## 業務模式

### 強勢品牌

零售業務主要包括六間以「千色 Citistore」為名之綜合百貨商店及兩間分別以「APITA」及「UNY」為名之附設超級市場的綜合百貨商店 (統稱「Unicorn 店舖」)。「千色 Citistore」及「UNY」均為知名品牌，分別有超過二十年及三十年經營零售業務之營運紀錄，並建立了強勢品牌，深受香港消費大眾所信賴。

### 穩定收入及利潤

店舖策略性選址及多元化貨品品種，本集團之零售業務所提供之大部分物品皆為生活必需品，故需求並不會因市場整體狀況轉變而有重大波動。因此可達致穩定收入及盈利得以改進。

## 策略方向

### 策略性選址

所有本集團之店舖均位於已發展成熟及人口稠密之住宅區域，毗鄰當地交通樞紐，方便消費者及維持成本效益兩方面作出平衡，憑策略性位置令本集團之零售業務成功滲透至其目標客戶，從而強化其市場競爭地位。

### 有效之採購策略

本集團其中一項採購策略為採購競爭對手通常沒有供應之優質產品，故採購團隊會定期走訪內地、日本及其他國家，以物色新供應商及對消費者具吸引力之新產品。此外，憑藉與日本 UNY 作為供應商的採購合約安排，令本集團提供之日本產品種類有所擴大。

### 多元化貨品及競爭力價格

本集團之店舖提供多元化系列貨品及商品，包括服飾、化妝品、家庭用品、食品及生活必需品。尤其 Unicorn 店舖以提供優質日本新鮮農產品和食品而聞名，使顧客可以用合理及具競爭力價格享受一站式購物之方便體驗。

# 管理層討論及分析

## 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）。

## 管理層討論及分析

### (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：

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



## 管理層討論及分析

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)二零一九年下半年度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。

## 管理層討論及分析

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

## 管理層討論及分析

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度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。

## 管理層討論及分析

### (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。

## 管理層討論及分析

### 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(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。



## 五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零一五年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本年度盈利	1	449	100	111	97	62
		港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利	1	14.7	3.3	3.6	3.2	2.0
每股股息	1	4.0	4.0	4.0	4.0	3.0
		於十二月三十一日				
	附註	二零一五年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
固定資產		73	101	90	92	118
使用權資產		—	—	—	—	699
租賃負債		—	—	—	—	830
資產淨值	1	1,489	1,465	1,430	1,401	1,288
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	1	0.49	0.48	0.47	0.46	0.42

附註：

1. 以上所示及提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。

# 可持續發展及企業社會責任

## 一 關於本章節

### 匯報準則及範圍

本年度的環境、社會及管治報告（「本報告」）按照香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）《證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》的規定編撰，當中概述本公司由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間（「報告期間」）在人力資本、環境、價值鏈及社區投資方面的管理方法以及環境、社會及管治的措施及表現。為代表和涵蓋對本公司最具環境及社會表現影響力的業務，我們將以下公司納入本報告範疇：

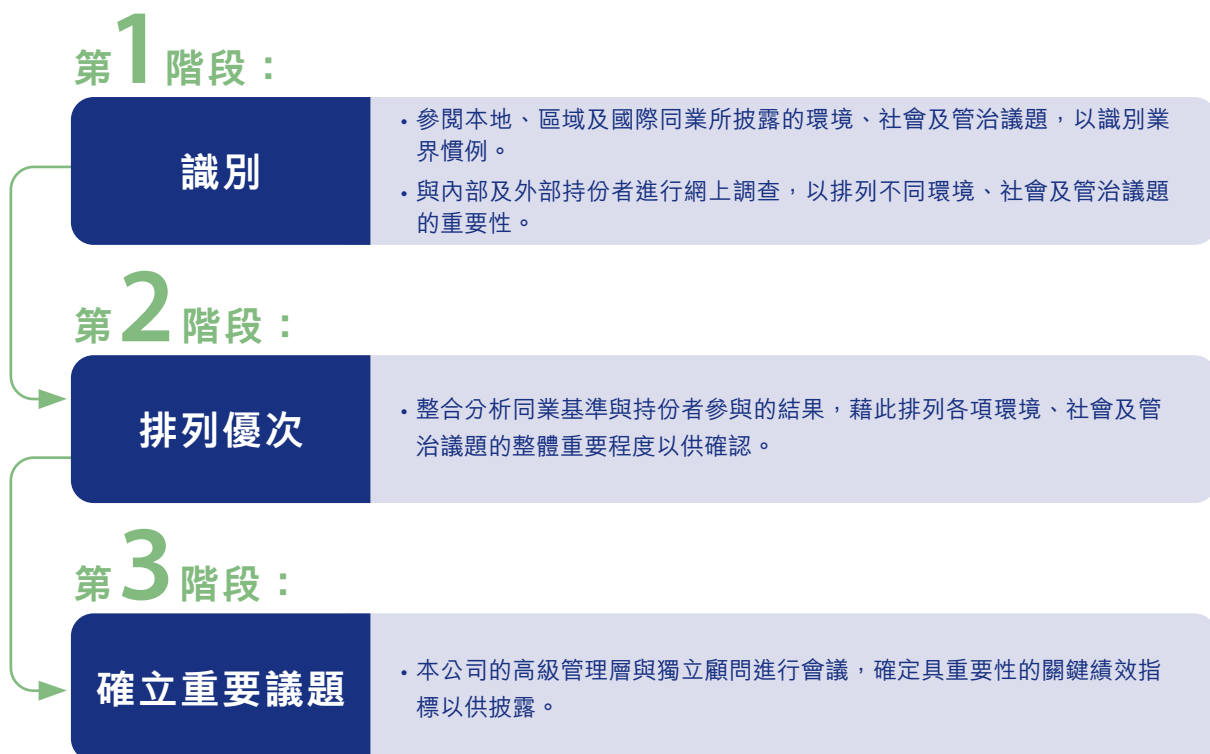
百貨公司

千色 Citistore / APITA / UNY

有關環境、社會及管治層面的完整列表、各項關鍵績效指標及其在本報告中的提述，請參閱本年報第31至33頁的數據總覽及香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引。

### 持份者參與及重要性評估

與持份者進行持續和雙向的交流，對了解雙方於環境、社會及管治工作、表現及未來策略的看法和期望至關重要。在編製本報告時，本公司委任獨立顧問循以下三個階段進行全面的持份者參與及重要性評估，以釐定最重要的環境、社會及管治議題並作出披露。



## 可持續發展及企業社會責任

### 可持續的企業管治

完善的可持續發展管治架構對於管理環境、社會及管治相關風險及逐步提升可持續發展表現至關重要。本公司的風險管理框架結合由上而下的策略綜觀與相應由下而上的業務流程，這有效識別、評估及管理環境、社會及管治相關風險。董事會為我們的可持續發展方針提供策略指引，並持續監督本公司的風險管理和內部控制系統。我們的高級管理層直接向董事會報告，並負責監督具體事宜及定期更新我們的環境、社會及管治表現，以供董事會進一步審核。

環境、社會及管治工作組由各部門的代表組成，旨在制定和協調本公司內部的環境、社會及管治計劃。該工作組有助協調我們環境、社會及管治策略的日常執行，並受高級管理層監督。

有關我們風險管理和內部控制系統方針的更多詳情，請參閱本年報第34至48頁的企業管治報告。

## 二 顧客關係與供應鏈管理

我們憑藉在零售業紮實豐富的經驗，深諳與顧客和供應鏈夥伴保持穩固的合作關係，對適應瞬息萬變的消費環境至關重要。為加強該合作關係，我們與供應商積極溝通聯絡，將優質商品納入我們的產品組合，並主動徵求顧客意見，這有助我們持續提供高質素服務，以迎合顧客期望。

### 顧客至上

本公司秉持「顧客至上」的核心理念，專注於向顧客提供優質的商品及服務，致力讓顧客享受高質素的生活方式。為在日常營運中貫徹這一理念，千色Citistore 堅守「三優服務承諾」：

#### 優質服務

我們旨在提供優質服務，讓顧客體驗千色Citistore帶來賓至如歸之感受。

#### 優質貨品

本公司網羅多元化之貨品種類，以合理價格，為顧客提供更豐富完善之選擇，滿足不同需要。

#### 優質生活

隨著時代發展，本公司一直透過不同渠道貼近大眾的生活需要，重視優質服務及貨品質素承諾不變。

為給顧客提供最潔淨和最舒適的購物環境，我們的所有分店均會在營業時間前後進行全面清潔。此外，工程部每天檢查機房及冷氣三次，以調節室內溫度至理想舒適的範圍。

除了採購優質的商品及提供舒適的購物環境外，我們對自身的服務質素亦一絲不苟，致力維繫我們與顧客間的關係。為確保顧客滿意度一直保持在我們期望的水平，我們進行內部和外部評估，以深入了解顧客需求及新興消費趨勢。本公司設立各種渠道及機制收集顧客的想法和意見，其中包括Facebook專頁、熱線電話及電郵地址。任何經上述途徑收到的正式投訴將交由專責代表調查處理，過程嚴格保密。調查完成後，本公司會通過電郵作出正式書面回覆，及時有效地知會投訴人相關結果。

## 可持續發展及企業社會責任

於報告期間，本公司透過不同渠道合共接獲68宗顧客對所購買商品及服務的書面投訴，而所有個案均已按既定投訴處理指引及程序妥善解決。

**神秘顧客計劃** 為向顧客提供最佳的購物體驗，我們在六間千色Citistore分店實施神秘顧客計劃，嘗試從顧客觀點審視我們的表現。該計劃讓我們獲得寶貴的資訊，以深入了解自身專長，並找出有待改進之處。透過該計劃，我們可評估、調整及改善日常運作，持續提高顧客購物體驗質素。

於報告期間，本公司欣然收到17封顧客感謝信。顧客的認同與欣賞鞏固了我們持續提供卓越服務的決心。

### 產品責任

在向顧客展示任何商品前，我們必先謹慎審查，確保貨架上僅陳列符合我們嚴格品質標準的產品。在貨品抵達時，我們徹底檢查其標籤、包裝、有效日期等重要資訊。如發現任何差異，職員會立即報告部門負責人，以便進行調查及採取糾正措施。

為協助顧客作出知情的購物決定，我們的貨品擺放策略訂明特定產品資訊如品牌名稱、產品說明、保養細節、有效日期及警告等均須顯示在價格標籤旁。

我們致力保障顧客私隱，只收集必要的個人資料<sup>1</sup>。從千色Citistore網站、千色Citistore會員計劃(Citi-fun)及其他渠道收集的所有個人資料均儲存在本公司的中央系統內，並由最新的防火牆及防毒軟件保護，只有獲授權的職員方可存取有關資料。APITA及UNY亦設有類似機制，根據相關法例規管數據及資料的收集、使用及管理。

於報告期間，我們在產品健康和 safety、廣告、標籤及私隱事項方面，並無違反法規<sup>2</sup>的個案。

### 供應鏈管理

為使業務長久興盛，我們了解供應商在協助提供優質商品並提高經營效率的關鍵作用。為此，我們與供應鏈夥伴緊密合作，在可持續發展、卓越服務、產品責任和商業道德方面齊心協力。在甄選供應商時，我們考慮

附註：

1. 顧客私隱政策可於千色Citistore網站[https://www.citistore.com.hk/privacy\\_policy\\_chi/](https://www.citistore.com.hk/privacy_policy_chi/) 公開查閱。
2. 包括但不限於《商品說明條例》(香港法例第362章)、《食物及藥物(成分組合及標籤)規例》(香港法例第132章)、《消費品安全規例》(香港法例第456章)、《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)。

## 可持續發展及企業社會責任

產品及服務質素、價格、監管合規<sup>3</sup>等，並要求所有合作夥伴遵守本公司有關反貪污及防止賄賂的指引。至於 APITA/UNY 中的食品，我們僅與持牌供應商合作，並在必要時索取檢測報告或其他相關文件作品質保證。為確保公平競爭，與新供應商合作的所有非銷售貨品必須邀請兩個或以上供應商提交報價。

作為負責任的企業公民，我們致力保障知識產權，並加倍留意寄售商及專櫃銷售的商品。所有供應商及銷售商一律須受本公司供應商協議所載條款及條件約束，當中列明，就任何侵犯專利、設計、商標、商號、版權或其他知識產權的行為以及所交付商品的任何缺陷或故障，他們須承擔全部責任。

### 三 保護天然資源

本公司一直向顧客及員工推廣著重環保的文化，致力在業務中實現對資源的可持續利用及管理。我們遵守嚴格的監管標準，並以對環境負責任的方式經營，以切合顧客及其他持份者的期望。為此，我們制定全面的環保政策作為我們決定、策劃及計劃的指引，藉以管理我們對環境及自然資源的影響，並在整個價值鏈中推廣著重環保的文化。

於報告期間，我們在環境方面並無違反法規<sup>4</sup>的個案。



附註：

3. 包括但不限於《玩具及兒童產品安全條例》(香港法例第 424 章)及《電氣產品(安全)規例》(香港法例第 406 章)。

4. 包括但不限於《廢物處置條例》(香港法例第 354 章)。



## 可持續發展及企業社會責任

### 資源使用

#### 能源使用

本公司了解其業務經營對環境的影響以耗能居多。我們在分店及辦公室實施多項減少耗能，同時保持優質舒適的購物體驗的措施。我們密切監察店舖的室內溫度，使其維持在25°C至26°C的高效舒適範圍。為進一步減少能源消耗，專責員工會在適當時手動關閉風機盤管機組。

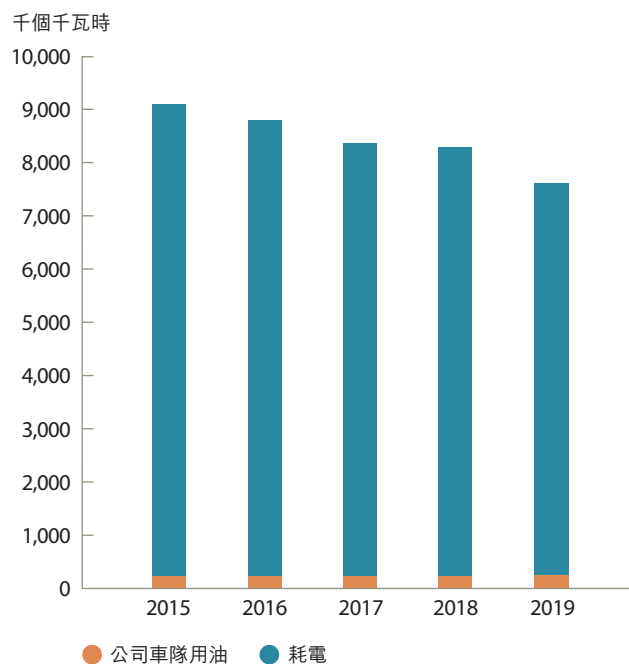
為提高照明系統的效率，我們於二零一九年十月的翻新工程中，將樂富UNY的傳統照明裝置改為LED照明。展望未來，我們計劃在下一翻新工程中為APITA安裝LED照明。

本公司繼續竭力支持世界自然基金會舉辦的二零一九年「地球一小時」活動。過去幾年，我們積極參與此運動，將外牆懸掛的所有霓虹燈及展示櫥窗的電源關閉一小時。我們欣然參與此運動，希望能提高大眾對能源消耗所造成的影響的認識，並提醒顧客及員工在日常生活中養成節能習慣。

### 荃灣千色 Citistore 參與二零一九年「地球一小時」活動



### 千色Citistore能源消耗



## 可持續發展及企業社會責任

### 包裝物料

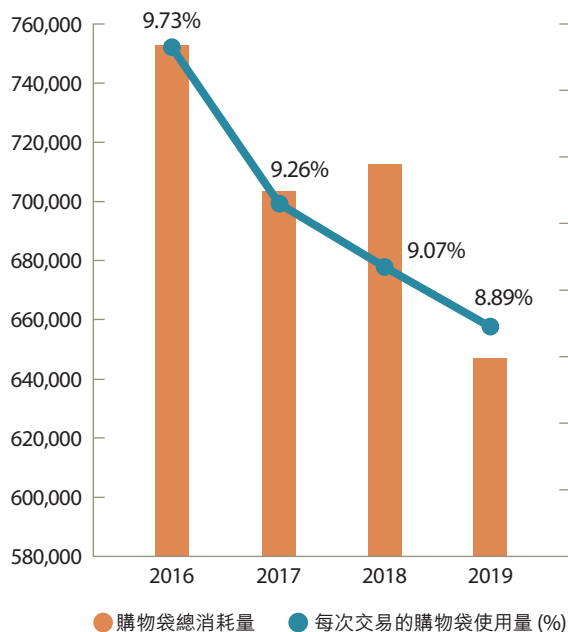
在二零一五年，千色Citistore成為第一批支持塑膠購物袋收費（「膠袋收費」）合作平台的零售商之一。該平台由三間環保團體（長春社、綠領行動、綠色力量）成立，利用政府膠袋收費所得款項支持減廢項目，向消費者推廣環保購物文化。透過鼓勵顧客自備購物袋和銷售耐用及可重用的購物袋，我們致力減少塑膠購物袋的使用，積極提倡環保購物。

### 污染排放與廢物管理

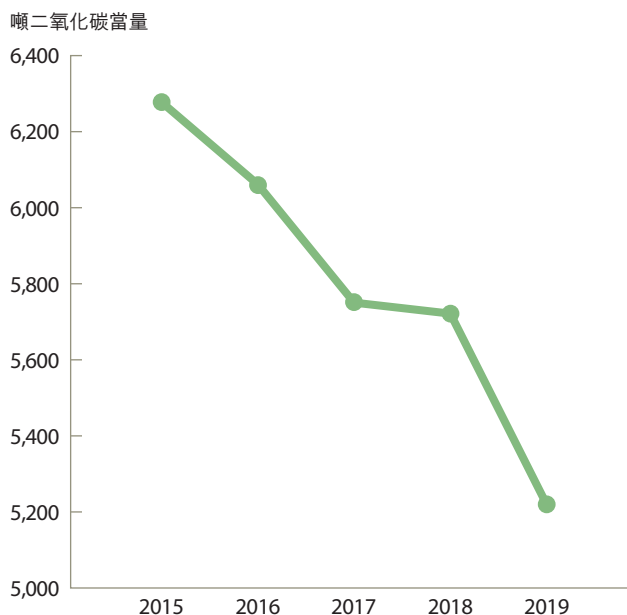
#### 氣候變化

正如我們的環保政策所述，我們銘記作為負責任的企業公民的角色，努力減少溫室氣體的排放量及公司車隊的燃料消耗。本公司將繼續考慮各個可行的節能機會，並仔細監察公司車隊的使用，以減少溫室氣體的排放。

### 千色Citistore購物袋使用量



### 千色Citistore溫室氣體排放



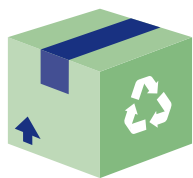
## 可持續發展及企業社會責任

### 廢物管理

隨著香港堆填區及廢物處理問題不斷加劇，並對環境產生負面影響，有效管理廢物產生和處置對企業日益重要。

我們在日常營運中實施多項措施，向員工提倡重用及回收常用物料及資源的內部文化。我們提醒辦公室員工雙面列印，並盡可能重用廢紙。於店舖內，由於紙皮是員工每日處理最多的物料之一，我們鼓勵盡可能重用紙箱，最常見用途有向客戶送貨及儲存文件和後勤貨品。而不適合重用的紙皮則盡可能回收。本公司亦收集廢舊電子設備，交第三方回收商循環再造。

本公司一如既往，參與並支持綠領行動每年在農曆新年假期舉行的「利是封回收重用大行動」。我們在千色 Citistore 分店設置收集點，顧客和員工可將用過及餘下的利是封匯集於此。狀況良好的利是封將會重新包裝以派發重用，其餘則送去回收。於二零一九年，我們共收集 639 公斤利是封，並轉交綠領行動處理。



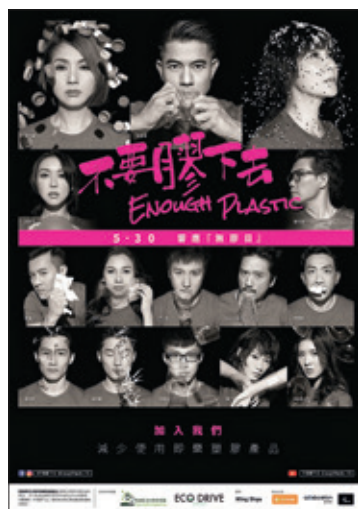
於二零一九年合共回收  
**318,332**  
公斤紙箱



於二零一九年合共回收  
**62** 件電子設備

### 與 ECO Drive Hong Kong 合作推行 「不要膠下去」 活動

在「不要膠下去」活動期間，千色 Citistore 在店舖當眼處展示不同環保產品作為即棄塑膠的替代品。此項活動旨在令大眾意識到塑膠廢物無處不在，並推介可替代用完即棄塑膠的其他產品。重點展示的商品包括可重用購物袋、可摺疊餐盒及杯子和可洗便攜餐具。



### 四 栽培員工

本公司業務得以穩健發展，全賴我們的員工上下一心。我們致力為員工提供必要的支援，協助他們為消費者提供優質的產品及卓越的顧客服務。本公司亦非常重視為所有員工提供安全、積極、互助及公平的工作環境。

於報告期間，我們在招聘和僱用、反歧視、年齡組別、性別以及其他福利方面，並無違反法規<sup>5</sup>的個案。

#### 員工關懷

我們確保工作場所不存在任何偏見或歧視，並根據公平和平等機會的原則實施僱傭常規。新員工均按照任人唯才之準則招聘。任何求職者僅按其相關技能和資格評估。員工薪酬待遇則視乎其工作經驗以及個人在本公司內部的職位與職責而定。為進一步提升員工士氣及留住員工，本公司為員工提供多種具有吸引力的福利，如員工折扣購物計劃及有薪假期，包括年假、恩恤假、產假及婚假。

通過多項政策及措施，本公司致力於內部培養及提倡穩固的團結互助精神。為支持員工保持工作與生活平衡，加強歸屬感和同理心，我們為所有員工提供充足的休息時間及合理的工作時間。在日常工作之餘，我們亦舉辦聯誼活動，例如週年聖誕慶祝會、員工聚會，以促進員工之間的交流及關係。

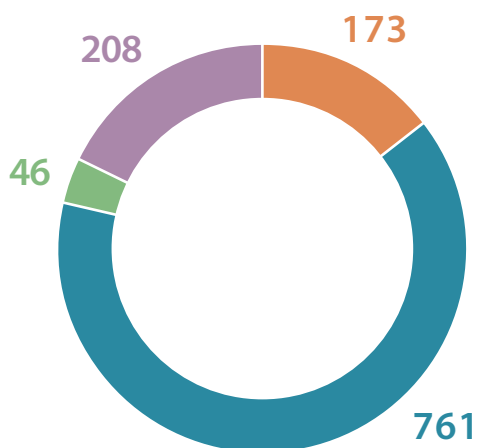
#### 二零一九年 千色 Citistore 週年 員工聯歡晚宴



附註：

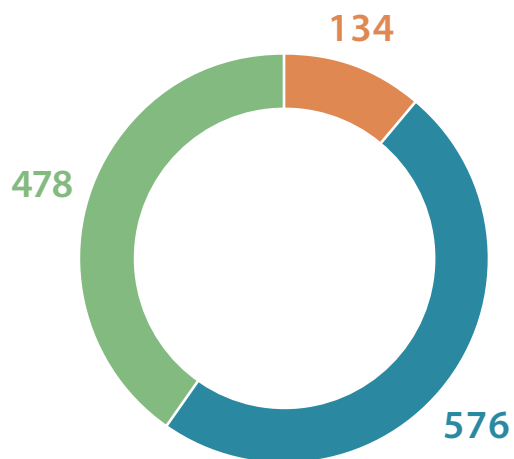
5. 包括但不限於《僱傭條例》(香港法例第 57 章)、《僱員補償條例》(香港法例第 282 章)、《殘疾歧視條例》(香港法例第 487 章)、《最低工資條例》(香港法例第 608 章)。

按僱傭類型及性別劃分的員工總數



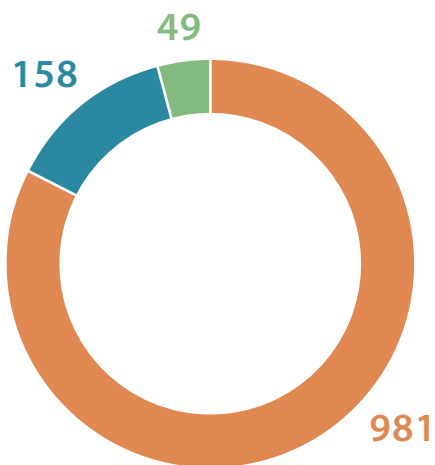
全職 - 男性 女性 兼職 - 男性 女性

全體員工的年齡分佈



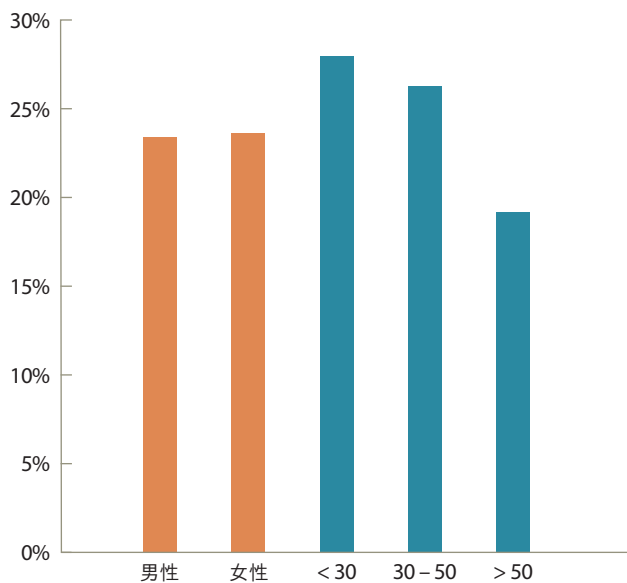
< 30 30 - 50 > 50

員工職級分佈



普通職員 中級經理 高級經理

按性別和年齡劃分的員工流失率



附註：

數據範圍已擴展至包括千色 Citistore、APITA 及 UNY。



## 可持續發展及企業社會責任

### 職業健康與安全

本公司對員工的健康與安全一絲不苟。我們恪盡本分，積極實施措施，以盡量降低本公司場所中的潛在職業健康安全風險。每年，香港勞工處職業安全及健康(綜合服務)小組均會進行多次安全巡查。於報告期間，小組未發現任何違規情況。為提高員工對工作場所健康及安全重要性的認識，我們定期舉行急救培訓課程，並教導前線員工預防措施，以避免受傷或慢性疾病(例如背痛)。我們亦為所有全職員工提供全面的醫療保險。

當發生工傷事故時，受傷員工、目睹事發經過的同事及店舖經理均須向人力資源部提交事故報告，人力資源部隨後向勞工處報告，以便跟進。

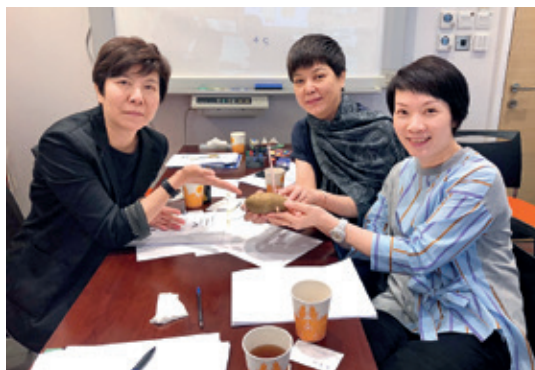
於報告期間，我們在職業健康與安全方面，並無違反法規<sup>6</sup>的個案。

### 發展與培訓

在制定員工發展與培訓策略時，我們明白到不能採取千篇一律的措施。因此，我們度身訂造培訓計劃，以滿足各部門員工於職業生涯不同階段的需求。除了產品知識和消費者趨勢等主題的傳統技能外，我們亦強調溝通、合作、情緒認知等軟技能的重要。

我們致力為員工提供所需的相關技能及知識，以助他們達致成功。加入本公司的新員工會參加入職課程，而店員的職前培訓更增設服務和銷售技能課堂。我們亦為部分前線員工提供「服務情緒商數」培訓，充實其個人技能，以便他們在日常工作中待客自如。為了促進店內員工之間的有效溝通，所有店長都將參加我們的「良好溝通及有效指導」課程，增強他們的溝通能力，利用最適當的溝通方法簡潔有效地傳達意思。樓面及分店經理則會參加「主管技能系列」及「鼓勵團隊」課程，以增強其以人為本的管理技能，更好地幫助團隊成員釋放各自的潛力。

### 二零一九年樓面 經理主管技能系列



附註：

6. 包括但不限於《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)。



## 可持續發展及企業社會責任

對於辦公室員工，我們重點培訓團隊精神、溝通與合作。為此，我們定期籌辦工作坊及課程，因應最新趨勢及常規不斷提高及更新員工技能。二零一九年，我們安排千色 Citistore 員工參加「黑暗中對話工作坊」，讓員工感受另類溝通及互諒方法。在兩小時的體驗式工作坊中，視障培訓師指導員工在完全黑暗的環境中執行連串團隊任務。該工作坊有助於員工建立互信、互相尊重，加強本公司內部團隊合作。



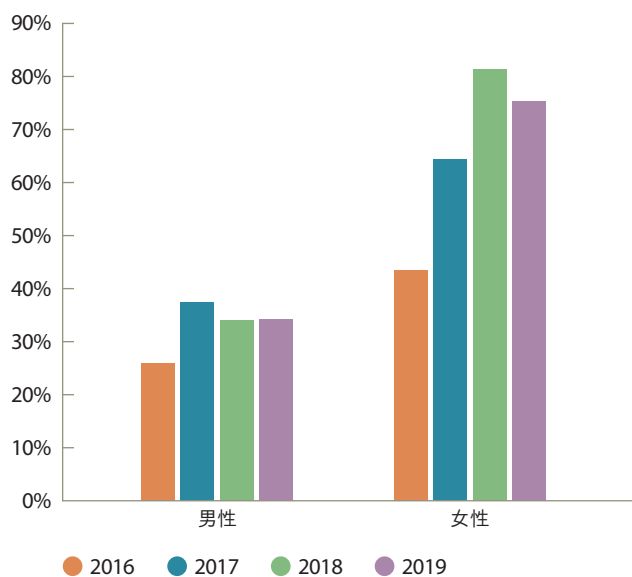
每位受訓員工的平均  
培訓時數為

**10.5**小時

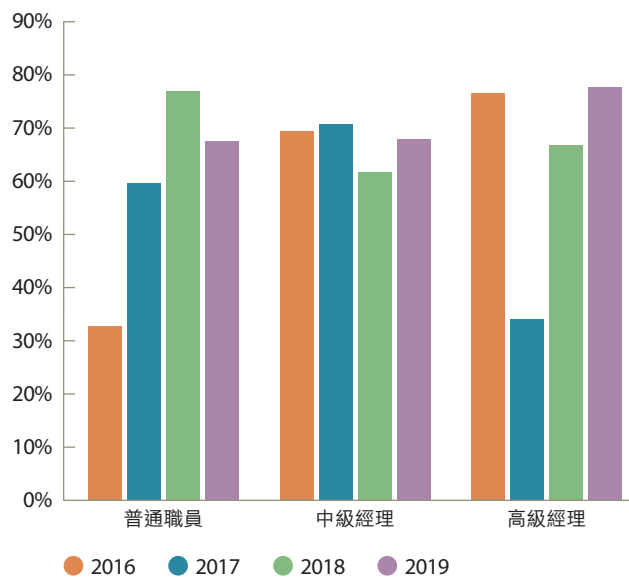
千色 Citistore  
員工參加  
「黑暗中對話  
工作坊」



### 千色Citistore按性別劃分的受訓員工百分比



### 千色Citistore受訓員工職級百分比



## 可持續發展及企業社會責任

### 商業操守與誠信

《員工手冊》所載指引及政策明確列出我們對所有員工在職業操守方面的期望。根據這些政策，本公司對任何欺詐或違反操守行為持零容忍態度，並嚴格禁止員工接受外界提供的金錢或任何其他禮物。

本公司一直警惕違反操守及貪污行為，並貫徹實行舉報政策及問責制。任何員工如有不滿或懷疑本公司內有不當、舞弊或違規行為，均可舉報相關事宜，我們會嚴格保密，協助舉報人提出不滿而毋須畏懼報復行為。舉報提供的資訊將以安全保密的方式處理。所有舉報均將徹底調查，並提交管理層。

於報告期間，我們在貪污方面並無違反法規<sup>7</sup>的個案。

## 五 關愛社群

秉持以人為本的理念，我們竭誠將關愛延伸到我們服務的廣大社區。我們善用資源和人力資本，通過義工服務、與非政府組織和社會企業合作及慈善捐贈加強社會的聯繫和發展。於報告期間，我們的捐款總額為港幣228,945元。

二零一九年社區項目及資源投放：

機構/受益人	項目	貢獻
綠色力量	膠袋徵費協作平台	捐贈港幣168,945元
綠領行動	利是封回收重用大行動	捐贈港幣60,000元
綠領行動	利是封回收重用大行動	收集及轉贈合共639公斤的利是封作循環再用
家園便利店	提供零售系統技術支援	本公司管理資訊系統團隊提供40小時義工服務
其他非政府機構	向教堂、學校及救世軍捐贈物資	捐贈逾5,000件衣物、家居用品及配件

附註：

7. 包括但不限於《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

## 可持續發展及企業社會責任

我們不斷促進社區參與和發展，亦善用旗下百貨公司的場地作體驗學習之用。今年，荃灣及元朗千色 Citistore 分店分別安排了三次參觀活動，供幼稚園學生在課堂外拓展學習體驗。此外，我們還與聖安娜中英文幼稚園合作，在 APITA 為一群 K3 學童舉辦分店實地參觀。在參觀期間，我們講解超市的基本運作，學童亦選購心愛貨品，初次嘗試自行購物。

### 幼稚園學童 入店參觀



數據總覽

香港交易所關鍵績效指標	單位	2019		2018	
		千色 Citistore	APITA 及 UNY <sup>8</sup>	千色 Citistore	
<b>A. 環境</b>					
A1.2	<b>溫室氣體總排放量及密度</b>				
	範圍一排放	噸二氧化碳當量	67.7	6.7	62.6
	範圍二排放	噸二氧化碳當量	5,154.2	5,685.4	5,646.2
	範圍三排放	噸二氧化碳當量	11.8	10.1	13.3
	- 總排放量	噸二氧化碳當量	5,233.7	5,702.2	5,722.1
	- 密度	噸二氧化碳當量 (每全職員工) <sup>9</sup>	9.5	15.0	10.3
A1.4	<b>所產生無害廢棄物總量及密度</b>				
	回收物料/廢物				
	紙皮箱	公斤	318,332	不適用	396,353
	電子產品	件數	62	不適用	245
A2.1	<b>按類型劃分的能源總耗量及密度</b>				
	公司車隊用油	千個千瓦時	248.7	23.5	229.8
	電力	千個千瓦時	7,363.1	8,122.1	8,066.0
	- 能源總耗量	千個千瓦時	7,611.8	8,145.6	8,295.8
	- 密度	千個千瓦時 (每全職員工)	13.8	21.4	14.9
A2.5	<b>包裝物料用量</b>				
	塑膠購物袋使用數量				
	- 總耗量	個數	646,949	4,478,300	712,671
<b>B. 社會</b>					
B1.1	<b>按性別、類別及年齡劃分的員工總數</b>				
	<b>按性別劃分的員工總數</b>				
	男性	人數	110	109	109
	女性	人數	614	355	593
	<b>按僱用方式劃分的員工總數</b>				
	全職	人數	552	382	558
	兼職	人數	172	82	144
	<b>按年齡劃分的員工總數</b>				
	<30	人數	76	58	89
	30-50	人數	355	221	355
	>50	人數	293	185	258
B1.2	<b>按性別及年齡劃分的員工流失率</b>				
	<b>按性別劃分的員工流失率</b>				
	男性	%	20.9	25.7	12.1
	女性	%	19.2	31.3	49.1
	<b>按年齡劃分的員工流失率</b>				
	<30	%	25.0	32.8	23.8
	30-50	%	24.2	29.0	25.9
	>50	%	12.3	30.3	11.5

附註：

8. 2019年的數據報告範圍擴大至APITA和UNY。

9. 隨著APITA和UNY的加入，公司於2019年的全職員工人數為934人。

## 可持續發展及企業社會責任

香港交易所關鍵績效指標	單位	2019		2018	
		千色 Citistore	APITA 及 UNY <sup>8</sup>	千色 Citistore	
B2.1	<b>因工作關係而死亡的人數及比率</b>				
	按人數	人數	0	0	不適用
	按比率	%	0	0	不適用
B2.2	<b>因工傷損失工作日數</b>				
		日數	20	593	不適用
B3.1	<b>按性別及類別劃分的受訓員工百分比</b>				
	男	%	34.0	100.0	33.9
	女	%	75.0	100.0	81.1
	普通職員	%	67.5	100.0	76.9
	中級經理	%	67.8	100.0	61.7
	高級經理	%	77.5	100.0	66.7
B3.2	<b>按性別及類別劃分的每名僱員完成受訓之平均時數</b>				
	<b>按性別劃分的員工受訓平均時數</b>				
	男	時數	6.4	15.7	5.4
	女	時數	5.3	15.5	6.8
	<b>按僱員類別劃分的員工受訓平均時數</b>				
	普通職員	時數	4.0	15.5	6.8
	中級經理	時數	9.3	15.3	5.9
	高級經理	時數	6.9	16.0	6.9

## 香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

範疇	關鍵績效指標	描述	頁碼	備註
<b>A. 環境</b>				
A1 污染排放	A1	一般披露	21-24	
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	/	鑑於公司的業務性質，該關鍵績效指標並非本公司的重要議題。
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	23, 31	
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	/	鑑於公司的業務性質，該關鍵績效指標並非本公司的重要議題。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	31	
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	22-23	
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	24	
A2 資源使用	A2	一般披露	21-23	
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	31	
	A2.2	總耗水量及密度	/	鑑於公司的業務性質，該關鍵績效指標並非本公司的重要議題。
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	22-23	
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	/	鑑於公司的業務性質，該關鍵績效指標並非本公司的重要議題。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量	31	

## 可持續發展及企業社會責任

範疇	關鍵 績效指標	描述	頁碼	備註
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	21-24	
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	21-24	
<b>B. 社會</b>				
B1 僱傭員工	B1	一般披露	25	
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	31	
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	31	
B2 健康與安全	B2	一般披露	27	
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	32	
	B2.2	因工傷損失工作日數	32	
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	27	
B3 發展及培訓	B3	一般披露	27-28	
	B3.1	按性別、僱員類別劃分的受訓僱員百分比	32	
	B3.2	按性別、僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	32	
B4 勞工準則	B4	一般披露	/	本公司謹守《僱傭條例》(香港法例第57章)，並設立嚴謹的招聘程序，禁止僱用童工及強制勞工。本年度並無相關的違規記錄。
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	20-21	
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	20-21	
B6 產品責任	B6	一般披露	19-20	
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	19-20	
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	21	
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	19-20	
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	20	
B7 防止貪污	B7	一般披露	29	
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	29	
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	29	
B8 社區投資	B8	一般披露	29	
	B8.1	重點貢獻範疇	29-30	
	B8.2	在重點範疇所動用資源	29-30	



# 企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

## 1 對企業管治之承擔

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出的董事局、可靠的風險管理和內部監控及向股東負責乃企業管治原則之要素。本公司致力確保業務遵守規則及規例，並符合適用守則及標準。

## 2 企業管治守則

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，彼擔任主席及董事總經理之雙重角色，乃符合本公司之最佳利益。

## 3 董事局

### (a) 董事責任及向其作出之協助

董事局負責本公司之管理，計有制訂業務策略、領導及督導本公司事務；通過中期報告及年報、中期與全年業績之公佈及新聞稿；商討股息政策；通過發行、配發或出售本公司證券或債券或授予有關本公司證券或債券之期權；及檢討風險管理及內部監控系統之成效，包括檢討本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算之足夠性。董事局負責整體決策，至於考慮及執行以上工作的細節則交由董事局執行委員會（「執行委員會」）負責。

管理人員團隊則獲授權進行本公司之日常管理、行政及營運。董事局就管理人員之權力及管理人員需進行匯報之情況向管理人員發出清晰指引。

## 企業管治報告

每名董事均確保彼能付出足夠時間及精神以處理本公司之事務。每名董事於接受委任時均會向本公司披露彼於上市公司之董事職務或於公眾組織所擔任之職位以及其他重大承擔，其中包括該等上市公司或公眾組織之名稱。本公司亦已要求董事適時向本公司提供該等資料之任何變動。每位董事亦須向本公司披露彼之投入之時間。有關董事投入時間之資料載於下列「董事投入時間及培訓」之分段下。

全體董事均可適時地全面查閱一切相關資料及獲取公司秘書之意見及服務，以確保董事局程序及所有適用規則及規例均已獲得遵行。本公司亦會通知董事有關《企業管治守則》條文之更新，以便董事了解最新守則條文之要求及協助彼等履行其職責。董事亦獲提供月報，內容載有集團定期之財務資料，以及重要事件、業務前景及業務相關事宜之撮要。該月報載列了有關本公司之表現及狀況之評估，令董事易於掌握。獨立非執行董事可於履行職務時向董事局提出要求，尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

### (b) 企業管治職能

董事局按《企業管治守則》之要求負責企業管治職能。董事局已通過並採納載列於《企業管治守則》的企業管治職能職權範圍，該職權範圍載列於本公司網頁。

### (c) 董事局組成

董事局現有以下九位成員：

執行董事	獨立非執行董事
李家誠 (主席兼董事總經理)	鄺志強
李家傑博士 (副主席)	高秉強教授
林高演博士 (副主席)	胡經昌
李 寧	歐肇基
李達民	

董事局之變動及董事之個人資料分別詳列於本年報第51頁及第69頁至第72頁。李家誠先生為李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟及李達民先生之親屬。除上述外，董事局並無成員與其他成員有關連。一份董事名單與其角色和職能載列於本公司網頁。

所有獨立非執行董事之任期訂明為不多於三年。所有董事均須根據本公司之組織章程細則（「細則」）於本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上輪值告退及可膺選連任。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合《上市規則》之規定，委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認同獨立非執行董事乃獨立於管理層，且並無任何足以重大干預彼等進行獨立判斷之關係。董事局認為，各獨立非執行董事均能將其本身之專業知識帶入董事局。

### (d) 董事之委任及重選

董事局依照細則有權委任任何人士出任董事以補替臨時空缺或作為董事局新增成員。具豐富經驗及才能，有能力履行受託職責，以合理水平的謹慎、技巧及努力行事之最佳候選人將獲推薦予董事局以供選擇。提名委員會首先根據其職權範圍及本公司提名政策和董事局成員多元化政策適當考慮及商議新董事之任命，然後向董事局提交提名委員會之建議，以作出決定。

根據細則，董事局內新委任之董事須於即將舉行之股東週年大會上重選。此外，接近三分之一人數之董事（包括以特定任期委任）須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任；而董事局會確保各董事至少每三年輪值告退一次。本公司以委任函委任各董事，每封函件載列其委任之主要條款及條件。

獨立非執行董事之委任乃遵守《上市規則》第3.13條所列有關評估獨立性的指引。獨立非執行董事歐肇基先生（「歐先生」）之下述董事職銜屬《上市規則》第3.13(7)條之獨立性指引範疇內：

- (i) 歐先生現時為恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）（本公司之控股公司恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金（「陽光房地產基金」）之管理人）之主席及非執行董事。陽光房地產基金根據《上市規則》被視為本公司之核心關連人士。由於歐先生於恒基陽光擔任非執行角色，而陽光房地產基金並非本公司或恒地之附屬公司，故本公司認為歐先生於恒基陽光之非執行職務並不影響彼之獨立性。
- (ii) 歐先生現亦為恒地之獨立非執行董事，以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司（兩者均為恒地之聯營公司）之非執行董事。作為獨立非執行董事/非執行董事，歐先生並無/未曾參與該等公司之日常管理工作，亦未有/從未曾於該等公司擔任任何執行角色，故本公司認為歐先生於該等公司之角色對彼作為本公司獨立非執行董事之獨立性並無影響。

### (e) 董事局會議

#### (i) 會議次數及董事出席紀錄

董事局不時及每年不少於四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之水平、討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事局亦檢討了本公司於企業管治之政策及常規，以及審閱董事和高層管理人員的培訓及持續專業發展，以履行其企業管治之職責。董事出席會議紀錄載列於第41頁之表內。

於本年度內，獨立非執行董事舉行了一次會議。此外，根據《企業管治守則》，於其他董事沒有參與會議之情況下，主席與獨立非執行董事舉行了一次會議。

#### (ii) 會議之常規及進行

董事局定期會議之通告於舉行會議前最少十四天送交全體董事，而其他董事局及委員會會議則一般發出合理通知。全體董事在適時及於每次董事局/委員會會議舉行之前至少三天，均獲送交有關議程及相關會議文件。

本公司之公司秘書負責記錄及保存所有董事局會議及委員會會議之會議紀錄。會議紀錄初稿一般會於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而已簽署之定稿皆可供董事查閱，副本則送予全體董事作為紀錄。

### (f) 利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，本公司將會召開討論有關事項之會議而不會以傳閱董事決議案之方式尋求董事認可。根據細則，被視為於該事項中存有重大利益之董事須就該事項放棄表決，且不會被計入出席會議的法定人數。

### (g) 董事及要員責任保險

本公司已安排董事及要員責任保險，以彌償董事及高層管理人員可能需要承擔任何因本公司業務所產生之潛在責任。

本公司亦就董事適當履行責任而引起之任何索償(重大疏忽或故意不當行為則除外)會全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

(h) 董事投入時間及培訓

每名董事已確保彼於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務的確認。所有董事已向本公司披露他們於香港或海外上市的公眾公司或機構擔任職務的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供了公眾公司或機構的名稱和擔任有關職務所涉及之時間。本公司鼓勵董事參與專業組織及公眾組織，以及擔任公職，並已提醒董事應向本公司適時披露該等資料之任何變更。有關董事之其他資料，包括彼等於過去三年在上市公眾公司出任董事之資料，載於本年報第69頁至第72頁之董事個人資料中。

於本年度內，本公司安排講者向本公司之董事就與本集團業務相關的議題舉行有關業務發展和技術的講座及演講。本公司不時提供最新法例及規則之簡報予董事閱讀。本公司亦鼓勵董事參加外界舉辦之講座及研討會以加強彼等知識以履行作為董事之職責。本公司定期向董事提供由專業機構舉辦之研討會之資料，並由公司秘書部處理研討會之報名事宜。

根據董事向本公司提供之培訓紀錄，彼等於二零一九年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，及閱讀最新法例及規則及其他參考資料。研討會及講座所涉及之議題為打擊洗錢、規則修訂、金融及資訊科技等。於本年度內，董事所接受之培訓概述如下：

	出席研討會、 講座及簡報會	閱讀最新法例及規則 及其他參考資料
<b>執行董事</b>		
李家誠 (主席兼董事總經理)	✓	✓
李家傑	✓	✓
林高濱	✓	✓
李 寧	✓	✓
李達民	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
鄺志強	✓	✓
高秉強	✓	✓
胡經昌	✓	✓
歐肇基	✓	✓

## 4 董事局委員會

董事局已成立四個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之各項特定範疇。執行委員會運作如一般管理委員會，由董事局授予權力。

董事局委員會獲提供充足資源以履行其職責，並於提出合理要求後，可於適當情況下尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

### (a) 審核委員會

審核委員會於一九九八年十二月成立及向董事局匯報。審核委員會之成員如下：

#### 獨立非執行董事

---

鄺志強 (主席)

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

主席及歐肇基先生均具備《上市規則》所規定之適當專業資格。審核委員會中概無成員於彼等各自獲委任之日期前兩年內曾為本公司現任外聘核數師之前任合夥人。全體成員均具備審閱財務報表及處理公眾公司重大監控與財務事宜之適當技能及經驗。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列審核委員會之權力及責任，而審核委員會之主要責任包括審查及監察本公司之財務匯報程序及風險管理及內部監控系統。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。有關於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會已履行之主要職務包括審閱及推薦重聘核數師、批准聘任核數師之條款(包括酬金)及審核計劃、審閱截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期報告及中期業績公佈、審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及全年業績公佈、審閱本集團稽核部之工作及評估本集團之風險管理系統及內部監控系統之成效。此外，審核委員會與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。



### (b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年一月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李家誠	胡經昌 (主席)
林高演博士	鄺志強
	高秉強教授

各成員在釐定公眾公司行政人員薪酬上經驗豐富，並具備適當之技能。董事局認為，委員會成員於處理委員會事務時均能作出獨立判斷。

職權範圍書載列其特定職責為獲董事局授予職責釐訂個別執行董事及高層管理人員之薪酬待遇及就本公司董事及高層管理人員之薪酬政策及架構向本公司董事局提出建議。薪酬委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員及高層管理人員之薪酬架構及二零二零年薪酬之增幅水平，亦參照可資比較上市公司之董事薪酬水平以審閱董事酬金。

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄十六而披露之董事酬金資料詳列於第106頁至第108頁財務報表附註九中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於第108頁財務報表附註十中。董事袍金訂定為每位執行董事/非執行董事每年港幣50,000元。若獨立非執行董事擔任審核委員會成員，每年可收取額外酬金港幣200,000元。上述薪酬將維持不變，直至本公司於股東大會上另行決定為止。董事之其他酬金則由董事局不時參照董事之職責以釐定及經薪酬委員會審閱。

### (c) 提名委員會

提名委員會於二零一一年十二月成立，成員包括：

執行董事	獨立非執行董事
李家誠 (主席)	鄺志強
林高演博士	高秉強教授
	胡經昌

各成員在向董事局提名董事上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。提名委員會可諮詢獨立專業意見以履行其職責，並由本公司負責開支。

## 企業管治報告

職權範圍書載列其特定職責為根據董事局成員多元化政策檢討董事局的架構、人數及組成，並就任何為配合公司策略而擬對董事局作出的變動提出建議。提名將根據提名政策進行，且最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。提名委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議。有關於本年度，提名委員會已履行之主要職務包括評核本公司之獨立非執行董事之獨立性，並就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格及延長獨立非執行董事之任期向董事局提出建議。提名委員會同時亦審閱董事局之人數及組成、董事局成員多元化政策及提名政策，並認為該等政策為合適及有效。

提名委員會須遵循董事局採納的提名政策及董事局成員多元化政策所載的原則，詳情載於下文「董事局政策」一段。

### (d) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席紀錄

下表展示截至二零一九年十二月三十一日止年度董事出席董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會會議及股東週年大會之出席紀錄：

	出席會議次數/開會次數				
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
<b>執行董事</b>					
李家誠 (主席兼董事總經理)	4/4	不適用	1/1	2/2	1/1
李家傑	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
林高濱	4/4	不適用	1/1	2/2	1/1
李兆基	0/1 <sup>1</sup>	不適用	不適用	不適用	0/1
李寧	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
李達民	1/4	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
鄺志強	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
高秉強	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
胡經昌	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
歐肇基	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1

附註：

1. 李兆基博士於二零一九年五月二十八日退任本公司執行董事前，只舉行了一次董事局會議。

### 5 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表之責任，財務報表須真實公平地反映本公司及本集團當日之財務狀況及本集團截至年結日之業績與現金流量，並且按持續經營基準、法例要求及適用之會計政策而編製。

本公司核數師就本公司財務報表作出之匯報責任聲明列載於第74頁至第77頁獨立核數師報告內。

### 6 核數師薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師就審核和審核相關之服務可收取約港幣2,000,000元（二零一八年：港幣2,000,000元）。本公司核數師於截至二零一九年十二月三十一日止年度並沒有提供非審核服務，故並無收取相關薪酬（二零一八年：港幣2,000,000元）。審核委員會會每年兩次審閱核數師就審核及非審核服務（如有）所收取之薪酬。

### 7 標準守則

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。

### 8 持續關連交易

本公司獨立非執行董事及核數師審閱了刊載於本年報之董事局報告內之持續關連交易（「持續關連交易」）。本公司之稽核部已審閱持續關連交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事確認，持續關連交易乃根據相關協議之定價機制所進行。

## 9 董事局政策

以下是董事局採納的若干主要政策摘要：

### (i) 內幕消息政策

董事局於二零一二年十二月通過及採納內幕消息政策，為本集團之董事、高層人員及所有相關僱員（有可能擁有未公開之內幕消息）提供指引，以確保根據相關適用法例及規則平等及適時地向公眾發佈本集團之內幕消息。

### (ii) 董事局成員多元化政策

董事局於二零一三年六月通過及採納董事局成員多元化政策，當中列明於提名過程時甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，可包括（但不局限於）性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事局提供的貢獻而作決定。

### (iii) 提名政策

董事局於二零一八年十二月通過及採納提名政策，旨在訂立準則向提名委員會提供指引，以物色及評估人選，並提名彼供本公司董事局委任或由本公司股東選任為本公司董事。該政策載有提名委員會在提名時必須考慮之若干因素，包括人選的技能及經驗、董事局成員多元化政策中的多元化範疇、人選的投入時間及誠信；若人選獲建議委任為獨立非執行董事，則包括《上市規則》第3.13條所載之獨立性準則。該政策亦列明下述提名程序：提名委員會可(a)採取其認為適當的措施，以物色及評估人選；(b)考慮由本公司股東推薦之人士或提名之膺選人選；及(c)於提出建議時，向董事局提交人選之個人簡歷以作考慮。

### (iv) 股息政策

董事局於二零一八年十二月通過及採納股息政策，旨在為董事局訂立指引，以決定是否派付股息及釐定派付股息之水平。整體而言，本公司之政策是允許其股東分享本公司之利潤，同時保留足夠之儲備以供未來發展。本公司通常每年派付兩次股息，即中期股息及末期股息。除此等股息外，董事局亦可於其認為合適時宣派特別股息。該政策亦載有董事局在決定於任何財政年度/期間之任何股息的派發次數、金額及形式時，董事局應予考慮之若干因素。董事局亦可考慮在適用法律及法規許可的基準上發行紅股。

上述董事局政策之全文已載列於本公司網頁。

## 10 內部審計、風險管理及內部監控

### 內部審計

董事局有責任確保可靠及有效之風險管理及內部監控系統，以保障股東之利益及本公司之資產。

本公司之稽核部直接向審核委員會匯報，獨立於本公司之日常運作，負責就本公司主要營運事務進行定期稽核。其旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規之監控以及風險管理有效地發揮運作。同時本公司亦有足夠的資源、員工資歷及經驗以及培訓課程。

本公司已於公司內聯網中建立一個電子郵件之連結，以供員工直接向副主席反映對本集團營運之意見或關注。此外，本公司於其網頁另外設立電郵連結，讓持份者可自由提供對本公司營運之意見及建議，本公司就所提出之問題採取適當之行動。

### 風險管理及內部監控

成功的風險管理對本集團業務之長遠增長及可持續發展乃不可缺少。董事局負責制訂策略、業務目標及風險偏好以及確保檢討風險管理及內部監控系統之有效性，及監督管理人員對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。本集團各部門管理人員已向董事局提供該等系統有效性的確認。

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

- 得以識別；
- 於考慮其發生之影響及可能性後得以評估；及
- 通過確定適當的控制和應對措施，並評估建議之紓緩方案之成本效益，從而作出有效管理。

#### (i) 風險管理方針

本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。

董事局透過「上而下」方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。

本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。

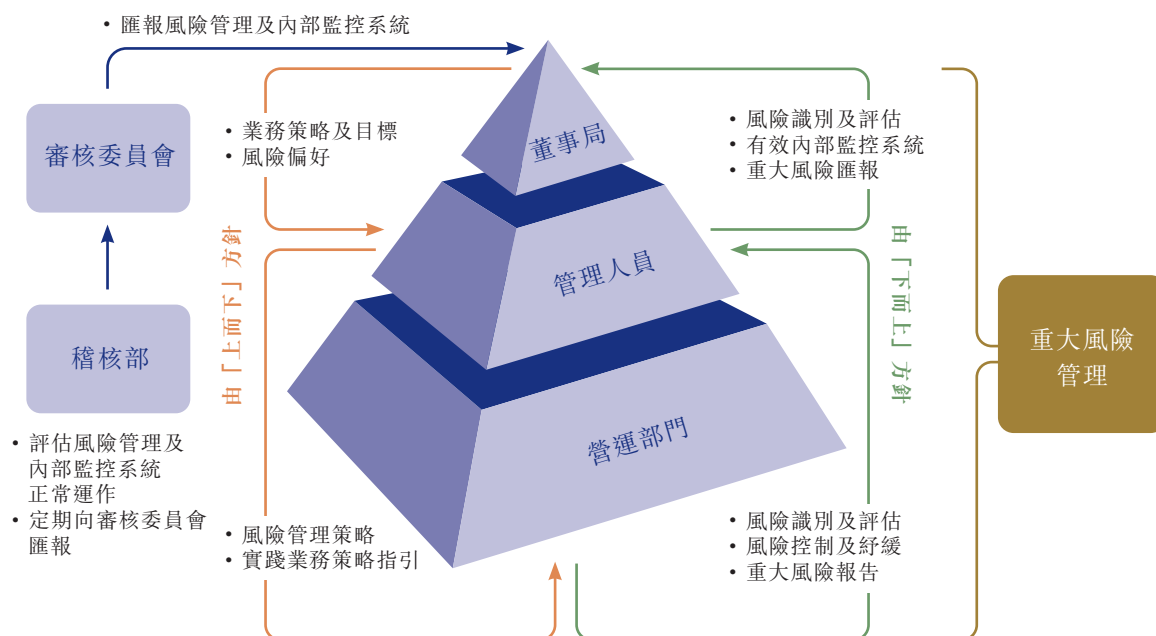
審核委員會之職權範圍，其中載述檢討風險管理和監控系統的責任。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策已載列於本公司網站。

## 企業管治報告

### (ii) 風險管理匯報及框架

稽核部透過審核，從而評估截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之正常運作。其擬將評估程序持續進行。審核委員會檢討及考慮由稽核部呈上風險管理審查結果後，向董事局匯報確認風險管理及內部監控系統有效及足夠。

下圖概述了本集團對於風險管理由「上而下」及「下而上」方面之互補之綜合方案。



### (iii) 重大風險及監控/紓緩

透過風險識別及評估程序，若干重大風險得以識別。有關本集團之該等重大風險連同相關內部監控措施或紓緩概述如下：

#### (a) 法規及合規風險

本集團須遵守各消費品安全、食品安全和職業健康安全之政府政策及法規。若本集團未能就該等政策和法規之更改作出恰當應對，有可能會影響本集團所經營之業務，以及影響其能力達致主要目標。



本集團致力透過制定內部指引、經常培訓員工、賦予充裕時間執行檢討程序、由有經驗及專業的員工及諮詢外部專家來處理合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。

### (b) 存貨積壓及貨品過時

保持大量存貨的好處是降低了產品缺貨的機會，惟大量存貨亦帶來若干顯著的壞處，例如儲存成本、損壞及存貨過期。

本集團與主要供應商保持密切聯繫以商討可退回購買貨品，嚴格檢視貨品流轉量、貨品存貨期及顧客需求，從而確保存貨水平得以妥善管理。本集團亦可進行貨品減價促銷以避免貨品進一步過時。

### (c) 競爭激烈、顧客喜好及需求改變

本集團之經營環境競爭激烈及面對廣泛機構之競爭，包括香港零售業參與人士以及廣大的電子商貿營運商之競爭。若未能適應市場變動及顧客期望，將會削弱本集團之競爭力。此外，本集團之零售業務可能受社會動盪及新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情影響。

本集團會作出持續評估業務表現、制定銷售及宣傳策略以應付市場變動，以及透過業務夥伴及行業消息，獲得市場上顧客需求的最新資料。

### (d) 形象/商譽風險

本集團之商譽屬最有價值資產之一，乃業務能持續成功之主要部分。若貨品質素未能保持適當的控制，可能會對「千色 Citistore」以及「APITA」和「UNY」（根據 Unicorn Stores (HK) Limited 與日本 UNY 之間的特許使用協議）之商譽及顧客對其品牌的觀感造成影響，而商譽對本集團是極為珍貴。

本集團透過招聘、培訓、發展和維持一個多元化人才隊伍，以應付及迅速處理投訴、採購時篩選有信譽及可靠之供應商、執行適當品質控制程序以確保產品質素。

### (e) 資訊科技

本集團業務順暢運作有賴於複雜科技系統，任何電腦系統未能運作，可能對營運「千色 Citistore」、「APITA」及「UNY」店舖業務構成重大影響，導致財務損失、數據遺失、干擾或損壞。

本集團透過招聘有經驗電腦員工及聘用外部顧問之服務，以及保存備用檔案及採取災難應急措施以管理此風險。

### 11 公司秘書

公司秘書須協助董事局，確保有良好資訊交流及董事局嚴謹地遵守政策和程序。公司秘書負責就管治事務上向董事局提出建議，並推動董事之入職及專業發展。

於本年度內，公司秘書已參加不少於十五小時的相關專業培訓。

### 12 股東權利及投資者關係

董事局致力與股東持續保持對話，並就本集團之重大發展向股東及投資者作出適時披露。

本公司之股東週年大會為股東及董事局提供溝通良機。召開股東週年大會之通告會安排在該股東週年大會舉行前最少足二十個營業日發送各股東。所有董事局委員會之主席均獲邀參加股東週年大會。董事局主席及所有董事委員會之主席（或如彼等未克出席，則各委員會之其他成員）將於股東週年大會上回答任何提問。核數師亦獲邀參加股東週年大會以回答有關進行核數、編製及核數師報告之內容、會計政策及核數師之獨立性之問題。本公司之政策為促進股東參與本公司之事務及於股東週年大會上與股東就公司業務及前景直接溝通。

根據《上市規則》，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。大會主席於股東大會向股東解釋以點票方式進行表決之詳細程序，以確保股東理解該投票程序。點票表決之結果則會於股東大會當日在本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站內刊登。此外，股東大會主席會就每項實際獨立之事宜提出個別決議案。

根據《公司條例》第566條，佔全體有權於股東大會表決的所有股東總表決權不少於5%之股東，可向本公司發出召開股東大會之要求。該要求必須列明大會上處理之事務之一般性質及可包含在該大會恰當地動議並擬於該大會動議之決議文本。要求可以印本形式或電子形式，由提出之股東認證及遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址 (ir@hld.com)。此外，有關一間公司需舉行之股東週年大會，根據《公司條例》第615條及第616條，佔全體有權在該股東週年大會上，就相關決議表決的股東的總表決權不少於2.5%之股東，或不少於五十名在該股東週年大會上就該決議有表決權之股東，可以印本形式或電子形式要求公司將該項決議之通知書傳閱予股東於股東週年大會上考慮，而該要求須由提出之股東認證。該要求須遞交至本公司之註冊辦事處或傳送至本公司之電郵地址 (ir@hld.com)。根據第615條發出之要求亦須指出有待發出通知書所關乎的決議及須在不遲於股東週年大會舉行六個星期之前或股東週年大會的通知書發出之時（如於上述時間之後）送抵本公司。

## 企業管治報告

本公司維持股東通訊政策，該政策載列於本公司網頁。股東可透過公司投資者關係部（電話號碼：(852) 2908 8392 或電郵地址：ir@hld.com）聯絡本公司向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係，所委派之高層管理人員與股東、投資者及分析員均維持定期溝通及交談。投資者提出之疑問均得以提供充分資料及適時處理。

本集團已設立網頁（網址為 [www.hilhk.com](http://www.hilhk.com)），以作為增進有效溝通之渠道，而本公司之公佈及新聞稿、業務發展及營運、財務資料、企業管治報告及其他資料均於該網頁內刊登。

# 董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

## 主要業務

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司於本年度之主要業務為投資控股及由 Citistore (Hong Kong) Limited 營運名為「千色 Citistore」(「千色 Citistore 店舖」) 以及由 Unicorn Stores (HK) Limited 營運名為「UNY」及「APITA」(統稱「Unicorn 店舖」) 的超級市場及百貨業務。

## 業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內董事局主席報告第3頁至第8頁。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於管理層討論及分析第10頁至第16頁及企業管治報告第34頁至第48頁。財政年度終結後，影響本集團之重大事件(如有)之詳情刊載於董事局主席報告第3頁至第8頁及財務報表第78頁至第127頁。本年報內第17頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境因素，以減低本集團企業營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及與員工、顧客、供應商及其他持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第18頁至第33頁之可持續發展及企業社會責任以及第34頁至第48頁之企業管治報告。董事局主席報告、管理層討論及分析、可持續發展及企業社會責任以及企業管治報告屬本報告的一部分。

為符合《消費品安全條例》(第456章)和《商品說明條例》(第362章)之規定，產品的質量控制是由本集團的商品採購人員，通過與供應商、寄賣商及特許經營商不時商討及洽談所監控。按與寄賣商和特許經營商之安排，如經寄賣商及特許經營商於千色 Citistore 店舖及 Unicorn 店舖銷售之產品出現問題，一般是由相關的寄賣商或特許經營商承擔法律責任(如有)。為符合《食物安全條例》(第612章)，Unicorn 店舖已向食物環境衛生署署長登記為食物進口商及食物分銷商，以進行食物進口及分銷業務。千色 Citistore 店舖及 Unicorn 店舖出售各種食品，包括乾貨、醃製食品及新鮮食品。該等食品的到期日乃按存貨管理程序作定期檢查，盡力確保獲得所有必須的食品牌照，而已損壞或不再處於可售狀態之陳舊貨品會按既定政策撤銷。

根據《食品業規例》(第132X章)，Unicorn 店舖亦確保所有用於準備新鮮食物的處所保持清潔，並且不含有害物質。每位從事新鮮食品處理的員工均獲提供指引守則，如切片或重新包裝，以確保食品免受污染或變質的風險。為了保持食物的新鮮度，於冷藏或冷凍新鮮食品的銷售點均設有具有足夠容量和適當溫度控制的冰箱用於儲存和陳列。工作人員必須根據公司的指引，定期對所有冰箱和陳列冷藏櫃進行徹底清潔和消毒以保持衛生。最後且同樣重要的是，所有預先包裝的新鮮食品均已根據《食物及藥物(成分組合及標籤)規例》(第132W章)進行標籤，並以完整預先包裝的形式直接從適當溫度的冰箱出售予顧客。

## 董事局報告

此外，千色 Citistore 店舖及 Unicorn 店舖致力遵守相關知識產權法例，維持有效控制商品銷售的質量和檢驗自家銷售或以寄售方式銷售的商品。

本公司已遵守《公司條例》(第622章)、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)及《證券及期貨條例》(第571章)的規定，其中包括資料的披露及企業管治。本公司亦已採納《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》作為本公司董事進行證券交易之守則。

## 附屬公司

本公司於二零一九年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第127頁。

## 集團盈利

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之盈利及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第78頁至第127頁之財務報表中。

## 股息

本公司已於二零一九年九月十二日派發中期股息每股港幣二仙。董事局已建議派發末期股息每股港幣一仙予於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。

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。

## 慈善捐款

本年度本集團之慈善捐款為港幣229,000元(二零一八年：港幣332,000元)。

## 固定資產

本年度固定資產之增減詳列於第111頁財務報表附註十五中。

## 銀行借款

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無銀行借款。

## 董事局報告

### 儲備

本年度本公司儲備之變動詳列於第123頁財務報表附註廿九(b)中。

### 股本

本公司股本之資料詳列於第123頁財務報表附註廿九(c)中。股本於本年度並無變動。

### 集團財務摘要

本集團截至二零一九年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第17頁。

### 董事酬金

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄十六而披露之董事酬金資料詳列於第106頁至第108頁財務報表附註九中。

### 董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

#### 執行董事

李家誠 (主席兼董事總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李兆基博士 (於二零一九年五月二十八日退任)

李 寧

李達民

#### 獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

李家誠先生、李家傑博士、李寧先生及李達民先生依照本公司之組織章程細則第116條及《企業管治守則》，於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，除李達民先生外，彼等已表示願意膺選連任。

本財政年度及截至本報告日期止本公司之附屬公司董事名單備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供本公司股東查閱。



## 董事局報告

### 披露權益資料

#### 董事於股份之權益

於二零一九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

#### 普通股 (除文義另有所指外)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業發展有限公司	李家傑	1				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李家誠	1				2,110,868,943	2,110,868,943	69.27
	李寧	1		2,110,868,943			2,110,868,943	69.27
	李達民	2	6,666				6,666	0.00
恒基兆業地產有限公司	李家傑	3				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李家誠	3				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李寧	3		3,509,782,778			3,509,782,778	72.50
	李達民	4	220,299				220,299	0.00

## 董事局報告

### 普通股 (除文義另有所指外) (續)

#### 好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李家傑	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	6				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	7				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李家誠	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	6				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	7				15,000,000 (無投票權遞延股份)	15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00
	李 寧	5		8,190 (普通股A股)			8,190 (普通股A股)	100.00
	李 寧	6		3,510 (無投票權B股)			3,510 (無投票權B股)	100.00
	李 寧	7		15,000,000 (無投票權遞延股份)			15,000,000 (無投票權遞延股份)	30.00

除上述披露外，本公司之董事或行政總裁或其聯繫人並無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份及債券中擁有權益及淡倉。上述披露並無包括李家傑博士、李家誠先生及李寧先生僅因彼等被視為於恒基兆業有限公司、恒基兆業地產有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼等之任何獨立個人權益；本公司已就此等權益向聯交所申請，並已獲得豁免嚴格遵守《上市規則》附錄十六第13段所載之披露規定。

## 董事局報告

### 主要股東及其他人士權益

於二零一九年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條須予設置之名冊所載，除本公司董事外之其他人士於本公司股份及相關股份擁有的權益及淡倉如下：

#### 好倉

	股份權益總數	百分比權益
<b>主要股東：</b>		
李兆基 (附註1)	2,110,868,943	69.27
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒基兆業地產有限公司 (附註1)	2,110,868,943	69.27
Kingslee S.A. (附註1)	2,110,868,943	69.27
賓勝置業有限公司 (附註1)	843,249,284	27.67
敏勝置業有限公司 (附註1)	602,398,418	19.77
踞威置業有限公司 (附註1)	363,328,900	11.92
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Gainwise Investment Limited (附註1)	217,250,000	7.13

#### 附註：

- 該等股份中，恒基兆業地產有限公司（「恒地」）全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股，而恒基兆業有限公司（「恒兆」）被視為持有恒地72.44%。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。
- 該等股份中，(i) 1,450,788,868股由恒兆擁有；(ii) 475,801,899股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 371,145,414股由Cameron Enterprise Inc.擁有；797,887,933股由South Base Limited全資擁有之Believgood Limited擁有；152,897,653股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；140,691,961股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；117,647,005股由World Crest Ltd.全資擁有之Spreadral Limited擁有；及Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd.及World Crest Ltd.均為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；及(iv) 2,922,045股由富生有限公司（「富生」）擁有。Hopkins作為單位信託之受託人，擁有恒兆（列載於附註1）及富生之全部已發行普通股股份。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。
- Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
- Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
- 該等股份由富生持有。

## 董事局報告

### 認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

### 購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一九年十二月三十一日止年度內並無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而得益。

### 股票掛鈎協議

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議。於本回顧年度內，本公司亦並無訂立股票掛鈎協議。

### 於交易、安排或合約及持續關連交易之權益

在本回顧年度內，本集團與下文所述之人士(就香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「《上市規則》」)而言屬「關連人士」)有以下持續關連交易及安排，載述於「恒地租賃協議」、「框架協議」及「其他持續關連交易」項下：

#### 恒地租賃協議

本公司之一間全資附屬公司Citistore (Hong Kong) Limited (「香港千色店」)作為租戶與恒基兆業地產有限公司(「恒地」，與其附屬公司統稱「恒地集團」)之若干附屬公司作為業主，就以下物業訂立若干租賃協議及特許使用協議(統稱「恒地租賃協議」)：

- (i) 位於香港新界荃灣翠安街 68 號荃灣千色匯I之辦公室物業；及
- (ii) 位於香港之荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳及屯門區用於由本集團經營「千色Citistore」百貨公司(「千色Citistore店舖」)之若干購物商場物業。

## 董事局報告

由於恒地之各間附屬公司均為恒地之聯繫人，故為本公司之關連人士，根據下述框架協議訂立恒地租賃協議構成本公司持續關連交易，該等協議之主要條款概述如下：

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
<b>(1) 荃灣市地段第301號荃灣街市街67-95號荃灣千色匯II千色 Citistore 荃灣店</b>				
地下G9-G12號舖 協議日期： 二零一四年十月十五日	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日 港幣370,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 每一年的基本租金較前一年 的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場租金， 惟每月基本租金不得少於緊接 固定租期之第二部分屆滿前應付 的每月租金，而不得多於固定租期 第二部分平均應付的每月基本租金 的115%	全年營業額之8% (按千色 Citistore店舖荃灣店全部店舖 物業之合併基準計算) 按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為準 支付租金
修訂契約日期： 二零二零年三月十日	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本 租金已由港幣453,266元調整至港幣350,000元 <small>附註2及3</small>		
可出租面積： 1,893平方呎				
地下G13-G16號及 G24-G29號舖；1樓全層； 2樓部分；2樓餘下部分； 及3樓301-303號舖 協議日期： 二零一四年十月十五日	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日 港幣5,369,444元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 每一年的基本租金較前一年 的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場租金， 惟每月基本租金不得少於緊接 固定租期之第二部分屆滿前應付 的每月租金，而不得多於固定租期 第二部分平均應付的每月基本租金 的115%	全年營業額之8% (按千色 Citistore店舖荃灣店全部店舖 物業之合併基準計算) 按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為準 支付租金
修訂契約日期： 二零二零年三月十日	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本 租金已由港幣6,577,800元調整至港幣5,790,000元 <small>附註2及3</small>		
可出租面積： 133,469平方呎				

## 董事局報告

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
地下G18A號、G18B號、 G19-G23號舖 <small>附註1及4</small>  協議日期： 二零一四年十月十五日  修訂契約日期： 二零二零年三月十日  可出租面積： 2,951平方呎	二零一五年五月一日至 二零一七年九月三十日  港幣490,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前一年 的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租金， 惟每月基本租金不得少於緊接 固定租期之第二部分屆滿前應付 的每月租金，而不得多於固定租 期第二部分平均應付的每月基本 租金的115%	全年營業額之8% (按千色 Citistore店舖荃灣店全部店舖 物業之合併基準計算)  按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為準 支付租金
地下G17號舖 <small>附註1及4</small>  協議日期： 二零一四年十月十五日  修訂契約日期： 二零二零年三月十日  可出租面積： 547平方呎	二零一五年十月一日至 二零一七年九月三十日  港幣110,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前一年 的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租金， 惟每月基本租金不得少於緊接 固定租期之第二部分屆滿前應付 的每月租金，而不得多於固定租 期第二部分平均應付的每月基本 租金的115%	全年營業額之8% (按千色 Citistore店舖荃灣店全部店舖 物業之合併基準計算)  按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為準 支付租金
<b>(2) 新界元朗市地段第464號元朗教育路1號元朗千色匯千色 Citistore 元朗店 <small>附註5</small></b>				
2樓1-3號、35-39號及 48-49號舖  協議日期： 二零一四年十月十五日  可出租面積： 4,296平方呎	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日  港幣305,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日  每一年的基本租金較前一年 的基本租金增加7% <small>附註3</small>	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日  雙方協定的公開市場租金， 惟每月基本租金不得少於緊接 固定租期之第二部分屆滿前應付 的每月租金，而不得多於固定租 期第二部分平均應付的每月基本 租金的115%	全年營業額之8% (按千色 Citistore店舖元朗店全部店舖 物業之合併基準計算)  按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為準 支付租金



## 董事局報告

租期 <small>附註1</small>				
物業	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	按營業額訂定租金條款
3樓及4樓全層  協議日期： 二零一四年十月十五日	<p>一期：</p> <p>二零一四年十月一日至 二零一五年六月三十日</p> <p>港幣1,128,000元</p> <p>二期：</p> <p>二零一五年七月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣1,297,000元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前一年 的基本租金增加7%</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%</p>	<p>全年營業額之8% (按千色Citistore店舖元朗店全部店舖物業之合併基準計算)</p> <p>按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金</p>
修訂契約日期： 二零二零年三月十日	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣1,588,881元調整至港幣1,330,000元 <small>附註2及3</small>		
可出租面積： 47,927平方呎				
2樓31-34號、40-42號及 45-47號舖 <small>附註1及4</small>	<p>二零一五年十一月十三日 至二零一七年九月三十日</p> <p>港幣275,000元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前一年 的基本租金增加7%</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%</p>	<p>全年營業額之8% (按千色Citistore店舖元朗店全部店舖物業之合併基準計算)</p> <p>按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金</p>
協議日期： 二零一四年十月十五日				
修訂契約日期： 二零二零年三月十日	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣336,887元調整至港幣300,000元 <small>附註2及3</small>		
可出租面積： 2,586平方呎				
<b>(3) 沙田市地段第307號馬鞍山新港城中心商場千色 Citistore 馬鞍山店 <small>附註6</small></b>				
第3層3048號舖 <small>附註1</small>	<p>二零一五年七月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣1,448,000元 (調整至港幣1,425,999元 直至二零一七年二月止)</p>	不適用	不適用	不適用
協議日期： 二零一四年十月十五日				
可出租面積： 53,913平方呎 (由於新港城中心商場進行翻新工程，遷往下述搬遷物業)				

物業	租期 <small>附註1</small>				按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金		
<p>第3層3101號舖 (搬遷物業) <small>附註1、6及7</small></p> <p>協議及補充函日期： 分別為二零一四年 十月十五日及二零一六年 十二月二十一日</p> <p>修訂契約日期： 二零二零年三月十日</p> <p>可出租面積： 調整至62,340平方呎</p>	<p>二零一六年十一月一日 (搬遷物業之租期開始日) 至二零一七年九月三十日</p> <p>港幣1,433,820元</p>	<p>一期： 二零一七年十月一日至 二零一八年九月三十日</p> <p>港幣1,534,187.40元</p> <p>二期： 二零一八年十月一日至 二零一九年九月三十日</p> <p>港幣1,641,412.20元</p> <p>三期： 二零一九年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>港幣1,756,117.80元</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不得 少於緊接固定租期之第二 部分屆滿前應付的每月租 金，而不得多於固定租期 第二部分平均應付的每月 基本租金的115%</p>	<p>全年營業額之8% (按營業額 訂定租金，若高於應付基本 租金，則以前者為準支付 租金)</p> <p>按營業額訂定租金條款於新 港城中心第3層翻新期間不 適用，且每月基本租金應按 可出租面積計每平方呎下調 港幣11元</p>	
<p>第2層2109號舖 (前稱2E-89B號及 2E-89C號舖) <small>附註1</small></p> <p>協議日期： 二零一六年十月十一日 <small>附註8</small></p> <p>續訂協議日期： 二零一九年八月七日</p> <p>可出租面積： 3,360平方呎</p>	<p>二零一六年九月十九日至 二零一九年九月十八日</p> <p>港幣184,800元</p>	<p>租客可就額外36個月租期 行使續租權</p> <p>雙方協定的公開市場 租金，惟不得少於 港幣184,000元及不得多 於港幣221,760元</p>	<p>不適用</p> <p>不適用</p>	<p>全年營業額之8% (按營業額 訂定租金，若高於應付基本 租金，則以前者為準支付 租金)</p> <p>全年營業額之8% (按營業額 訂定租金，若高於應付基本 租金，則以前者為準支付 租金)</p>	

物業	租期 <sup>附註1</sup>			按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
<b>(4) 將軍澳市地段第27號新都城中心二期商場千色 Citistore 將軍澳店</b>				
第2層2047-51號舖 <sup>附註4及9</sup>	<p>一期：</p> <p>二零一四年十月一日至 二零一四年十一月三十日</p> <p>可出租面積： 42,680平方呎</p> <p>二期：</p> <p>二零一四年十二月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣861,740元</p> <p>港幣947,920元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>港幣1,184,900元 <sup>附註3</sup></p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部分屆滿前應付的每月租金，而不得多於緊接固定租期之第二部分屆滿前應付的每月基本租金的115%</p>	<p>全年營業額之9.5% (按千色 Citistore 店舖將軍澳店全部店舖物業之合併基準計算)</p> <p>按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金</p>
第2層2054-56號舖	<p>二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣300,000元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7% <sup>附註3</sup></p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%</p>	<p>全年營業額之9.5% (按千色 Citistore 店舖將軍澳店全部店舖物業之合併基準計算)</p> <p>按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金</p>
第2層2063-65號舖	<p>二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日</p> <p>港幣186,560元</p>	<p>二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日</p> <p>每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%</p>	<p>二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日</p> <p>雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%</p>	<p>全年營業額之9.5% (按千色 Citistore 店舖將軍澳店全部店舖物業之合併基準計算)</p> <p>按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金</p>
修訂契約日期： 二零二零年三月十日	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣228,544元調整至港幣150,000元 <sup>附註2</sup>		
可出租面積： 3,392平方呎				

## 董事局報告

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
第2層2052-53號舖 <small>附註1及8</small> 協議日期： 二零一七年七月三日 可出租面積： 12,893平方呎	二零一七年七月十日至 二零二零年七月九日 港幣271,253元	租客有權選擇續租，租期 至二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場 租金，惟不得少於 港幣271,253元及不得多 於港幣311,941元 <small>附註3</small>	不適用	全年營業額之9.5% (按千色 Citistore店舖將軍澳店全部店 舖物業之合併基準計算) 按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為 準支付租金
<b>(5) 屯門市地段第282號屯門時代廣場北翼千色 Citistore 屯門店</b>				
北翼3樓部分 協議日期： 二零一四年十月十五日 修訂契約日期： 二零二零年三月十日 可出租面積： 17,683平方呎	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日 港幣890,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不得 少於緊接固定租期之第二 部分屆滿前應付的每月租 金，而不得多於固定租期 第二部分平均應付的每月 基本租金的115%	全年營業額之8% (按營業額 訂定租金，若高於應付基本 租金，則以前者為準支付租 金)
二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本 租金已由港幣1,090,288元調整至港幣910,000元 <small>附註2及3</small>				
<b>(6) 荃灣市地段第328號荃灣眾安街68號荃灣千色匯I香港千色店之辦公室</b>				
8樓及9樓全層 <small>附註1</small> 協議日期： 二零一四年十月十五日 可出租面積： 22,724平方呎 (按樓面面積列示)	一期： 二零一四年十月一日至 二零一五年七月三十一日 港幣386,308元 二期： 二零一五年八月一日至 二零一七年九月三十日 港幣420,394元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 港幣483,567元	不適用	不適用

## 董事局報告

附註：

1. 除以附註1標示之租賃協議外，所有恒地租賃協議之固定年期均為九年，由二零一四年十月一日至二零二三年九月三十日。
2. 經參考獨立租金估值，香港千色店及相關業主之代理人於二零二零年三月十日簽訂修訂契約，下調上述物業由二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金。
3. 鑑於二零一九年社會動盪導致零售市場疲弱，業主以函件寬免香港千色店就上述物業於二零一九年十月一日至二零一九年十二月三十一日止三個月之若干租金，合共港幣8,045,442元。
4. 有關該等物業之租賃協議各自均訂明為期三個月之免租期。
5. 香港千色店及相關業主之代理人(恒地之附屬公司)於二零一九年十一月五日訂立一份租賃要約函，租賃元朗千色匯地庫一層。上述租賃的租期預期於二零二零年開始。
6. 就千色Citistore馬鞍山店物業而言，如上文所述，根據一份日期為二零一六年十二月二十一日之函件，以補充於二零一四年十月十五日訂立之租約，有關搬遷物業第二及第三部分固定租期之每月應付基本租金已因應新港城中心商場進行翻新工程(如本公司二零一五年年報內所述)作出調整。
7. 有關該等物業之租賃協議訂明為期六個月之免租期。
8. 有關該等物業之租賃協議訂明為期兩個月之免租期。
9. 本租賃協議之基本租金包括管理費、冷氣費及推廣費(如有)。
10. 營業額訂定租金根據各自恒地租賃協議按相關營業額計算，若低於相關基本租金則不用支付。
11. 上表所列之所有基本租金均不包括管理費、冷氣費、推廣費及政府差餉(倘適用)，惟以附註9標示之租賃協議除外。租賃協議項下之基本租金金額(包括就固定租期首部分後續期間有關金額之經協定調整)經計及多項因素後釐定，包括有關物業之地區、面積及位置、市場租金預計上升幅度、香港千色店承受租金之能力、香港千色店作為有關購物商場主要租戶所帶來之效益及(倘適用)訂約方對長達九年之租期所作承諾及包括租賃協議之按營業額訂定租金條款。

## 董事局報告

### 框架協議

為確保恒地集團之相關成員公司與香港千色店之所有租賃及特許使用交易均符合《上市規則》第十四A章，本公司於二零一四年十月十五日與恒地訂立框架協議，自二零一四年十二月一日（即本公司從恒地集團收購百貨公司業務之完成日期（「收購完成日期」）起生效及年期由收購完成日期起至二零二三年九月三十日止（包括首尾兩日）。

框架協議訂明恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司之所有租賃及特許使用交易均須(i)參考當時之市場租金及按正常商業條款；(ii)於本集團之相關成員公司之日常及一般業務過程中訂立；及(iii)與恒地集團之相關成員公司於相關時間或前後向其他租戶或特許准用人（獨立第三方）出租或特許使用類似物業之租金或費用水準相若，且恒地集團之成員公司向本集團之該等相關成員公司提供之條款將不遜於向其類似物業當時之現有租戶或特許准用人（獨立第三方）提供之條款。根據框架協議，於二零一四年十月十五日（即收購完成日期前）訂立之恒地租賃協議均被視作或視為已自收購完成日期起根據框架協議作出。

根據框架協議，雙方達成協定，其中包括本集團之成員公司可按照雙方不時相互之約定自恒地集團之成員公司租賃及/或獲特許使用各種物業。

本公司及恒地分別將促使其各自的相關附屬公司，於框架協議年期內就香港之若干物業按照與框架協議一致之條款，訂立個別租賃及特許使用協議。該等個別租賃或特許使用協議均將載列具體之租賃或特許使用（如適用）條款，包括但不限於物業詳情、租金或特許使用費（如適用）及其他應付費用以及付款條款。該等條款將主要透過公平磋商及參考相關地區同類物業當時之市場租金及/或特許使用費而不時釐定。

框架協議項下的每份租賃或特許使用協議的條款須按以下程序釐定：

- (i) 就恒地集團之成員公司與本集團之成員公司之間的新訂租務或特許使用安排而言，該等租務安排的建議訂約方各自須進行公平磋商。
- (ii) 就行使選擇權重續現有租賃或特許使用安排而言，恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司須按現有租約或特許使用之條款及條件就行使續期權進行磋商。
- (iii) 就新訂或重續租務或特許使用安排進行磋商期間，恒地集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司須考慮框架協議載列的定價政策（「定價政策」）。根據定價政策，租金、特許使用費、以及框架協議項下每項租賃及特許使用交易的其他條款應透過考慮建議安排的特定情況釐定，包括但不限於有關場所的地區、附近環境、面積大小及位置、將於該等場所進行的業務、建議租期或特許使用期，以及相關場所所處之樓宇或購物商場的潛在租戶的潛在貢獻（如有）。有關情況應透過參考從香港土地註冊處取得或可向物業代理查詢的市場可比較者予以考慮。



## 董事局報告

(iv) 倘新訂或重續租務或特許使用安排的訂約方達成共識，則相關租賃或特許使用協議將予確定及訂立。

本公司已就本集團根據框架協議向恒地集團應付之最高總金額（包括收購日期前訂立之恒地租賃協議下及本集團於收購完成日期後不時與恒地集團訂立之其他租賃及特許使用安排下應付之金額）設定年度上限：

截至十二月三十一日止各財政年度之所有租賃及特許使用交易之年度上限列示如下：

年度	二零一九	二零二零	二零二一	二零二二	二零二三 <sup>1</sup>
港幣百萬元	296	315	338	351	268

附註：

1. 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，僅計算自二零二三年一月一日至二零二三年九月三十日止期間之租賃及特許使用交易金額並將與年度上限比較。

於本回顧年度內，香港千色店作為租戶/特許准用人與恒地集團之附屬公司作為業主/特許人簽訂多項瑣碎短期租約/特許使用協議，為期由數天至數月不等，有關租用恒地集團所持有之若干物業作臨時用途，租金及/或按營業額訂定租金合共約為港幣670,000元，並已計入框架協議項下總租金中。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議（包括所有恒地租賃協議）（統稱「框架租賃交易」）支付租金總額約為港幣210,860,000元。

### 其他持續關連交易

#### (A) 與香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）訂立之租賃協議

香港千色店作為租戶與香港小輪之附屬公司作為業主訂立若干租賃協議。鑑於香港小輪為恒地之聯繫人，故為本公司之關連人士，該等租賃協議構成本公司之持續關連交易，有關之主要條款簡述如下：

- (i) 於二零一七年六月二十三日，香港千色店作為租戶與恒基兆業地產代理有限公司（「恒代」，為香港小輪物業投資有限公司及良輝有限公司之代理人，該兩間公司均為香港小輪之附屬公司）作為業主訂立，其中包括，一份租賃續訂要約函（「二零一七年租賃續訂要約函」），續租香港九龍大角咀港灣豪庭廣場（「港灣豪庭廣場」）一樓商店編號127至161及一樓之走廊及洗手間，租賃之租期為三年，由二零一七年七月一日起至二零二零年六月三十日止，固定每月基本租金為港幣238,000元，連同其他附設費用（包括現時之管理費每月港幣120,664元）及按營業額訂定租金為香港千色店業務於該物業之每年營業額總數超逾港幣70,000,000元之差額之7%（如有），於每月月底支付及按每年基準調整。除管理費外，其他附設費用包括廣告燈箱特許使用費、政府差餉、冷氣費及推廣費。

## 董事局報告

- (ii) 於二零一八年六月二十二日，香港千色店作為租戶與恒代（為香港小輪物業投資有限公司及良輝有限公司之代理人）作為業主訂立一份租賃續訂要約函（「二零一八年租賃續訂要約函」，連同二零一七年租賃續訂要約函，統稱為「香港小輪租賃續訂要約函」），續租港灣豪庭廣場地下商店編號G01、G31部分地方、G37至G50、G51部分地方、G52部分地方、G63至G74及地下之走廊及大堂（「第一物業」），以及港灣豪庭廣場一樓之天橋範圍（「第二物業」）。二零一八年租賃續訂要約函項下有關第一物業及第二物業之租賃之租期為兩年，由二零一八年七月一日起至二零二零年六月三十日止（可以三個月事先通知提前終止合約），固定每月基本租金分別為港幣243,000元及港幣7,000元，連同其他附設費用（包括管理費每月港幣139,407元）及按營業額訂定租金為香港千色店業務於第一物業及第二物業之每年營業額總數超逾港幣50,000,000元之差額之7%（如有），於每月月底支付及按每年基準調整。除管理費外，其他附設費用包括政府差餉及冷氣費。根據二零一八年租賃續訂要約函之相關條款及條件，有關第一物業及第二物業之租賃於二零一九年四月一日終止。

### (B) 與恒地集團訂立之清潔服務協議

於二零一七年六月二十三日，本公司與寶豐環保服務有限公司（恒地集團之成員，故為本公司之關連人士）訂立一份主要協議，為期三年，由二零一七年十二月一日起至二零二零年十一月三十日止，向本集團之任何附屬公司提供清潔服務，服務費用按月結算（「清潔服務協議」）。按清潔服務協議訂立之交易收費及條款，須獲得寶豐環保服務有限公司及獨立第三方服務供應商之清潔服務報價及經考慮各自之收費及條款、過往工作關係、經驗及服務質素而釐定。本公司可能按該其他服務供應商之類似或更好之條款僱用寶豐環保服務有限公司。

## 董事局報告

本集團根據以上協議項下之交易應付之最高總金額將為不會超過以下上限：

根據各自協議，本集團應付總金額年度上限	截至二零一九年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣元)	截至二零二零年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣元)
香港小輪租賃續訂要約函	15,000,000	7,500,000 <sup>1</sup>
清潔服務協議	9,430,000	9,506,000 <sup>1</sup>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於此分段所述之其他相關協議項下交易（統稱為「其他千色店交易」）所支付之實際金額如下：

根據各自協議項下交易，本集團實際支付金額	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 (約港幣元)
香港小輪租賃續訂要約函	7,810,000 <sup>2</sup>
清潔服務協議	7,660,000

附註：

1. 此年度上限與由二零二零年一月一日起至各自協議之屆滿日止期間有關。
2. 按營業額訂定之租金作出調整及不計入政府差餉後，交易金額約為港幣7,670,000元。

稽核部已審閱框架租賃交易及其他千色店交易連同相關之內部監控，並已向本公司獨立非執行董事確認，框架租賃交易及其他千色店交易乃根據相關協議之定價機制及條款進行。本公司之獨立非執行董事已確認該等交易乃(a)屬本集團之正常及一般業務；(b)按照一般商業條款進行；及(c)根據有關交易之各自協議之條款進行及屬公平合理並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師亦已確認並無任何事情可使其認為框架租賃交易及其他千色店交易(a)未獲董事局批准；(b)在各重大方面沒有根據該等交易之相關協議進行；及(c)超逾以上所述各自之上限。

本公司之核數師乃按照香港會計師公會發出之《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）之「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」規定，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，審查本集團之持續關連交易。根據《上市規則》第14A.56條，本公司之核數師已就本年報內本集團披露之持續關連交易之審查結果及結論，發出無保留意見之函件。本公司已將有關函件之經簽署副本提交予聯交所。

詳列於第124頁及第125頁財務報表附註卅三中之重大關連人士交易包括構成持續關連交易之交易，並已遵照《上市規則》項下之披露規定。

## 董事局報告

除上述披露外，在年結日或本年度內任何時間，本公司、其控股公司、任何附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何就本公司業務而言屬重大交易、安排或合約，而本公司董事於當中直接或間接享有權益。

## 董事於競爭業務上之權益

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益。

## 服務合約

各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約年期超過三年或規定僱主不可在一年內終止其服務，除非作出賠償(法定賠償除外)。

## 管理合約

本公司於本年度內並無訂立有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及/或行政之合約(定義見《公司條例》(第622章)第543條)。

## 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。

## 主要客戶及供應商

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內：

- (一) 本集團之首五個最大供應商所佔之購買總額佔本集團之購買總額不足30%；及
- (二) 本集團之首五個最大客戶所佔之總收入額佔本集團之總收入不足30%。

## 管理層討論及分析

本年度之管理層討論及分析詳列於第10頁至第16頁。

## 可持續發展及企業社會責任

可持續發展及企業社會責任之報告載列於本年報第18頁至第33頁及上載於本公司網站。

## 董事局報告

### 退休福利計劃

本集團僱員所參與之退休福利計劃詳列於第121頁財務報表附註廿七中。

### 獲准許之彌償

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事或其他高級人員有權在彼執行職務或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任（《公司條例》(第622章) 最大程度准許之情況下），可獲得從本公司之資產中撥付彌償。

此外，本公司制定彌償協議，載有獲准許之彌償條文（根據《公司條例》(第622章) 第469(2)條）惠及本公司董事現正生效，並在本財政年度一直生效。本公司於本財政年度已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當之保障。

### 公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事局所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持《上市規則》所訂明之公眾持股量。

### 核數師

於本屆股東週年大會，將提呈一項議案委任羅兵咸永道會計師事務所繼續出任本公司核數師。

### 企業管治

企業管治報告載於第34頁至第48頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

**李家誠**

主席

香港，二零二零年三月二十三日

# 董事及高層管理人員個人資料

## 執行董事

**李家誠先生，太平紳士，48歲**，為中國人民政治協商會議北京市第十三屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及為副主席直至二零一五年六月。彼於二零一五年七月一日由本公司副主席一職調任為主席兼董事總經理。彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之主席兼董事總經理、美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼於二零一七年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆、恒地、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之兒子、李家傑博士之胞弟、李寧先生之內弟及李達民先生之親屬。

**李家傑博士，金紫荊星章，太平紳士，56歲**，為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員，自一九九三年出任本公司執行董事及副主席。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入恒基兆業地產集團時，已主要負責中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之主席兼董事總經理及香港中華煤氣有限公司之主席，而該兩間公司均為上市公司。彼曾擔任東亞銀行有限公司之非執行董事及小米集團之獨立非執行董事，直至二零一九年八月二十三日，而該兩間公司均為上市公司。彼獲香港特別行政區政府於二零零九年委任為太平紳士及於二零一五年頒授金紫荊星章（GBS）。彼為一國兩制研究中心理事會成員兼主席。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一四年七月獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆及恒地持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李家誠先生之胞兄、李寧先生之內弟及李達民先生之親屬。



## 董事及高層管理人員個人資料

**林高濱博士，銀紫荊星章**，68歲，自一九八八年出任本公司執行董事及自一九九三年出任副主席。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士持有香港大學理學士（榮譽）學位，具有超過四十六年銀行及物業發展經驗。彼為香港小輪（集團）有限公司主席、恒基兆業地產有限公司（「恒地」）副主席、香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。林博士於二零一七年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章（SBS）。彼為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事及香港浸會大學諮議會榮譽委員。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一九年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、恒地、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

**李寧先生**，63歲，自二零一四年獲委任為本公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色Citistore店舖業務，並自此以董事身分管理業務，在百貨行業具有三十年之豐富經驗。彼亦為上市公司香港小輪（集團）有限公司之執行董事。李先生為李兆基博士之女婿、李家傑博士及李家誠先生之姐夫以及李達民先生之親屬。

**李達民先生**，82歲，自一九七二年出任本公司執行董事，從事本港地產發展逾四十年。李先生亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之非執行董事，而該公司為上市公司。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司及恒地持有本公司之須予披露之股份權益，而李先生為該等公司之董事。李先生為李兆基博士之胞弟及李家傑博士、李家誠先生及李寧先生之親屬。

## 董事及高層管理人員個人資料

### 獨立非執行董事

**鄺志強先生**，70歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會之成員。彼於一九七二年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並於一九七七年在英國獲取特許會計師資格。彼於一九八四年至一九九八年期間為羅兵咸會計師事務所合夥人。鄺先生於一九九二年至一九九七年期間曾出任香港聯合交易所獨立理事。彼為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）、雅居樂集團控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、豐盛服務集團有限公司、環球數碼創意控股有限公司、新創建集團有限公司及 Piraeus Port Authority S.A.（於希臘上市）之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄺先生亦曾擔任中遠海運控股股份有限公司之獨立非執行董事直至二零一七年五月二十五日、中信國際電訊集團有限公司之獨立非執行董事直至二零一七年六月一日及東英金融有限公司之獨立非執行董事直至二零一九年八月二十七日。根據《證券及期貨條例》，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**高秉強教授**，太平紳士，69歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。高教授畢業於香港大學，持有理學士（榮譽）學士學位，以及美國伯克萊加利福尼亞大學，持有理學士碩士學位和哲學博士學位。彼為北京大學及清華大學兼任教授、香港科技大學工程學院機電工程系榮休教授及前任院長。高教授於一九九一年至一九九三年期間出任美國伯克萊加利福尼亞大學電子工程及計算機科學系副主任，並於一九八二年至一九八四年期間在美國貝爾實驗室（Bell Labs）從事研究工作。高教授為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）、丘鈇科技（集團）有限公司及偉易達集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。根據《證券及期貨條例》，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

**胡經昌先生**，銅紫荊星章，太平紳士，69歲，自二零零五年出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會之主席及審核委員會及提名委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）、香港小輪（集團）有限公司、美麗華酒店企業有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。根據《證券及期貨條例》，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

## 董事及高層管理人員個人資料

歐肇基先生，73歲，自二零一五年出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。彼由二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任恒基兆業地產有限公司（「恒地」）執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為恒地之非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為恒地之獨立非執行董事，直至彼於二零一五年六月二日退任。歐先生自二零一八年十二月起再度擔任恒地獨立非執行董事。歐先生為一位資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁及於一九九八年九月至二零零二年四月在新加坡之華僑銀行有限公司任職行政總裁。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。歐先生曾擔任九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事直至二零一七年十一月二十三日。歐先生現時為九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事以及香港小輪（集團）有限公司及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司均為上市公司。此外，彼亦為恒基陽光資產管理有限公司之主席兼非執行董事，該公司為恒地之全資附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。根據《證券及期貨條例》，恒地持有本公司之須予披露之股份權益。

## 高層管理人員

廖祥源先生，62歲，自二零零五年加入恒基兆業地產集團，現為本集團之公司秘書。廖先生畢業於澳洲 Monash 大學，取得經濟學學士學位。彼為香港會計師公會及香港特許秘書公會資深會員，並為澳洲特許會計師公會會員。廖先生具有多年之會計、審計、企業財務、企業投資及發展，以及公司秘書實務經驗。

黃永基先生，57歲，於二零零七年加入恒基兆業地產集團，出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。彼在英國及香港具有超過三十五年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入恒基兆業地產集團前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

# 財務報表

74	獨立核數師報告
78	綜合損益表
79	綜合損益及其他全面收益表
80	綜合財務狀況表
81	綜合權益變動表
82	綜合現金流量表
83	綜合財務報表附註
127	主要附屬公司

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 致恒基兆業發展有限公司成員

(於香港註冊成立之有限公司)

### 意見

#### 我們已審計的內容

恒基兆業發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第78頁至第127頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

#### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

#### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項是商譽減值評估。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>商譽減值評估</b></p> <p>請參閱綜合財務報表附註十九。</p> <p>於二零一九年十二月三十一日，本集團確認從於二零一四年度收購Camay Investment Limited及其附屬公司(即Citistore (Hong Kong) Limited (「千色Citistore」)及Puretech Investment Limited)之全部股本而產生之商譽為港幣810,000,000元、收購Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY香港」)之全部股本而產生之商譽為港幣262,000,000元。</p> <p>對於千色Citistore及UNY香港兩者而言，管理層認為於二零一九年十二月三十一日商譽不存在減值損失。該結論乃根據需要對各自現金產出單元之截至二零二零年至二零二四年十二月三十一日止之五個預算年度之每個年度總銷售預算收入及貼現率進行重大管理判斷之評估。</p>	<p>有關管理層對各自現金產出單元的減值評估，我們執行了的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 評估管理層使用的估值方法 — 貼現現金流模式，來估計可收回金額；</li><li>• 評估管理層對未來現金流量預測的編制過程；</li><li>• 對歷史實際結果與預算作出比較，以評估管理層預測的質素；</li><li>• 將輸入數據與管理層批准的預算，進行對賬；</li><li>• 根據對業務和行業的知識，評估使用於計算中的關鍵假設，包括各自現金產出單元之截至二零二零年至二零二四年十二月三十一日止之五個預算年度之每個年度總銷售預算收入和貼現率；及</li><li>• 評估管理層對關鍵假設的敏感性分析，評估對個別主要假設可能變化的潛在影響。</li></ul> <p>我們發現現有的證據能支持管理層就商譽的減值評估。</p>

## 獨立核數師報告

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。



## 獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是朱皓琨。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零二零年三月二十三日

# 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	五	1,707	1,496
直接成本		(1,464)	(1,290)
		243	206
其他收益	六	12	11
其他(費用)/收入淨額	七	(8)	13
分銷及推廣費用		(33)	(29)
行政費用		(98)	(85)
經營盈利		116	116
租賃負債之融資成本	八(c)	(44)	–
除稅前盈利	八	72	116
所得稅	十一	(10)	(19)
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	十四	2.0	3.2

第83頁至第127頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。應付予本公司股東之股息詳情載於附註十三。

# 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	59	93

第83頁至第127頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

# 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
<b>非流動資產</b>			
固定資產	十五	118	92
使用權資產	十六	699	–
商標	十七	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	十八	53	56
商譽	十九	1,072	1,072
遞延稅項資產	廿六	26	11
		<b>2,010</b>	1,275
<b>流動資產</b>			
存貨	二十	110	123
應收賬款及其他應收款	廿一	63	68
可收回稅項		–	2
現金及銀行結餘	廿二	363	465
		<b>536</b>	658
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	廿三	382	428
租賃負債	廿四	222	–
應付關連公司款	廿五	1	75
本期稅項		21	8
		<b>626</b>	511
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(90)</b>	147
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,920</b>	1,422
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	廿四	608	–
重置成本撥備		17	13
遞延稅項負債	廿六	7	8
		<b>632</b>	21
<b>資產淨值</b>		<b>1,288</b>	1,401
<b>資本及儲備</b>			
股本		612	612
儲備		676	789
<b>權益總額</b>		<b>1,288</b>	1,401

由董事局於二零二零年三月二十三日核准並許可發出。

董事

李家誠

李達民

第83頁至第127頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	本公司股東應佔權益				
		股本 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零一八年一月一日		612	10	–	808	1,430
二零一八年之權益變動：						
本年度盈利		–	–	–	97	97
本年度其他全面收益		–	–	(4)	–	(4)
本年度全面收益總額		–	–	(4)	97	93
批准屬於上一財政年度末期 股息	十三(b)	–	–	–	(61)	(61)
宣派本財政年度之中期股息	十三(a)	–	–	–	(61)	(61)
於二零一八年十二月三十一日		612	10	(4)	783	1,401
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日 結餘(上期報告)		612	10	(4)	783	1,401
因採納《香港財務報告準則》 第十六號所導致之會計政策 變動之影響	二	–	–	–	(50)	(50)
於二零一九年一月一日之結餘 (重列)		612	10	(4)	733	1,351
二零一九年之權益變動：						
本年度盈利		–	–	–	62	62
本年度其他全面收益		–	–	(3)	–	(3)
本年度全面收益總額		–	–	(3)	62	59
批准屬於上一財政年度末期 股息	十三(b)	–	–	–	(61)	(61)
宣派本財政年度之中期股息	十三(a)	–	–	–	(61)	(61)
於二零一九年十二月三十一日		612	10	(7)	673	1,288

第83頁至第127頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

# 綜合現金流量表

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
<b>營運活動</b>			
除稅前盈利		72	116
調整項目：			
銀行利息收入	七	(8)	(10)
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之股息收入	七	(3)	(3)
出售附屬公司權益之收益淨額	七	(2)	-
商標之攤銷	八(c)	2	1
固定資產之折舊	八(c)	35	39
使用權資產之折舊	八(c)	216	-
租賃負債之融資成本	八(c)	44	-
<b>營運資金變動前之營運盈利</b>		<b>356</b>	<b>143</b>
減少存貨		13	-
減少/(增加) 應收賬款及其他應收款		4	(3)
(減少)/增加應付賬款及其他應付款		(54)	11
(減少)/增加應付關連公司款		(2)	7
<b>營運所得之現金</b>		<b>317</b>	<b>158</b>
於香港已付稅款		(2)	(17)
<b>營運活動所得之現金淨額</b>		<b>315</b>	<b>141</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息		9	10
已收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之股息		3	3
購買固定資產之支出		(57)	(11)
出售附屬公司權益所得款項	七	2	-
購入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		-	(60)
收購附屬公司(扣除購入之現金及現金等價物後)		-	(252)
於購入後超過三個月到期之銀行定期存款(增加)/減少		(2)	78
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(45)</b>	<b>(232)</b>
<b>融資活動</b>			
支付股息予股東	十三	(122)	(122)
支付租賃負債之融資成本予關連公司		(32)	-
償還租賃負債之本金予關連公司		(145)	-
支付租賃負債之融資成本予第三者		(12)	-
償還租賃負債之本金予第三者		(63)	-
<b>融資活動所用之現金淨額</b>		<b>(374)</b>	<b>(122)</b>
<b>現金及現金等價物之減少淨額</b>		<b>(104)</b>	<b>(213)</b>
於一月一日之現金及現金等價物		447	660
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿二	343	447

第83頁至第127頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 一 一般資料

恒基兆業發展有限公司(「本公司」)於香港成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期72樓至76樓。

本公司本年度主要業務為投資控股，其附屬公司本年度之主要業務為投資控股及百貨業務。

## 二 主要會計政策

### (a) 合規聲明

本綜合財務報表是按照所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含香港會計師公會頒佈之所有適用之個別《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。本綜合財務報表亦符合香港《公司條例》(第622章)適用之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)適用之披露規定。以下是本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)採用之主要會計政策概要。

### (b) 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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (b) 會計政策變動(續)

使用權資產按成本初次計量，包括租賃負債按於租賃期啟始日或之前所支付之任何租賃付款額經調整後之啟始金額，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啟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。

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綜合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(誠如本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表所述)。

於過渡安排下，除了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「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啟始日已採納應用《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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (b) 會計政策變動(續)

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」：

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

	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)
	1,116
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	966

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(附註十六)；
- 遞延稅項資產增加港幣9,000,000元(附註廿六)；
- 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(附註廿四)。

對於二零一九年一月一日之除稅後綜合保留盈利之淨影響，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (b) 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 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。

#### (c) 綜合財務報表之編製基準

截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

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以外，編製本綜合財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》之綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告數額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。

管理層會不時審閱各項估計和相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (c) 綜合財務報表之編製基準(續)

有關本集團之管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本綜合財務報表有重大影響之判斷及估計數額之不確定因素主要來源之討論內容，已載列於附註三。

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。

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團對其參與投資於實體所面對或擁有回報變化之權利、及能夠對實體行使權力以影響回報金額時，則本集團已控制該實體。當評估本集團是否有權力時，只會考慮由本集團及其他各方所持有之實質性權利。

於附屬公司權益由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生之任何未變現盈利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值之部分。附屬公司所申報金額已按需要作出調整，以符合本集團之會計政策。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團並沒有與這些權益之持有人訂立任何額外條款可導致本集團整體就這些權益而承擔符合金融負債定義之合約義務。就每項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或非控股權益所佔附屬公司可辨別淨資產之比例以計量任何非控股權益。

非控股權益列示於綜合財務狀況表內之權益項目中，與本公司股東應佔權益分開列示。非控股權益所佔本集團業績之金額，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益與本公司股東之間作出分配之形式，在綜合損益表和綜合損益及全面收益表中列示。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

本集團於附屬公司之權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益之數額，以反映相對權益之變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當本集團失去於一間附屬公司之控制權，該交易入賬列作出售該附屬公司之全部權益，並且所產生之收益或虧損在損益中確認。當於前附屬公司失去控制權之時，獲保留之任何權益以公允價值確認，此金額被視為首次確認金融資產之公允價值。

本公司財務狀況表所列於附屬公司權益是按成本減去減值虧損(參閱附註二(m)(ii))後列賬。

#### (e) 業務合併

本集團採用收購法將業務合併入賬。收購附屬公司之所轉讓代價款乃轉移資產、向被收購方之前擁有者所承擔之負債及本集團就收購而發行之股本權益(如有)之公允價值總額。所轉讓之代價款包括或然代價安排所產生之任何資產及負債之公允價值。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔之負債及或然負債，以公允價值於收購日首次計量。

與收購相關之成本於發生時確認為支出。

由於業務合併所產生之商譽，其會計政策概列於附註二(h)。

#### (f) 固定資產及折舊

固定資產於財務狀況表中按成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註二(m)(ii))後列賬。

其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團及該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值內。已更換零件之賬面值不獲確認。

報廢或出售固定資產項目所產生之損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間之差額釐定，並於報廢或出售之日在損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (f) 固定資產及折舊(續)

固定資產項目之折舊是以直線法在估計可使用年期沖銷其成本(扣除估計剩餘價值(如有))計算如下：

- 租賃物業裝修	按未屆滿租期或五年至六年之估計可使用年期， 兩者中之較短期者
- 傢俱及設備	五年
- 車輛	四年至五年

資產之剩餘價值及可使用年期均於每個報告期間結束日進行審閱，並如適當者則進行調整。

如果固定資產項目之組成部分有不同之可使用年期，有關項目之成本會按照合理之基準分配至各個部分，而且每個部分會分別計提折舊。本集團會每年審閱資產之可使用年期和剩餘價值(如有)以確定是否減值。

#### (g) 商標

商標是按公允價值於收購日確認。確認之商標乃有關本集團之百貨業務(參閱附註十七)，並且按成本減去累計攤銷和減值虧損(參閱附註二(m)(ii))後列賬。商標之成本自該商標於本集團之綜合財務報表確認之財政年度開始以直線法於三十年內攤銷。

#### (h) 商譽

商譽是指下列所產生之金額：

- (i) 所轉讓代價款之公允價值、於被收購方之非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益於收購日計量之公允價值三者合計；超過
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債淨額於收購日計量之公允價值。

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損(參閱附註二(m)(ii))後列賬。由業務合併所產生之商譽分配至預計受惠於因合併而產生協同作用之各現金產出單元或現金產出單元之組別，並且每年接受減值測試。

於本年度內出售之現金產出單元，於計算其出售損益時將計入任何應佔購入商譽之金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (i) 租賃資產

於合約啟始時，本集團評估合約是否包含租賃。倘若合約給予於一段時間內控制已識別資產使用之權利以換取由該項權利之收取人(即承租人)所支付之貨幣作價，則該合約為租賃或包含租賃。當承租人同時有權指示使用已識別資產之用途及從有關用途中獲得絕大部份經濟利益之情況下，則其已擁有對已識別資產之控制權。

#### (A) 自二零一九年一月一日起適用之政策

於租賃期啟始日，除就《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」所適用之(i)租賃期為十二個月或以下之短期租賃；及(ii)低價值資產之租賃以外，本集團(作為承租人)確認使用權資產及租賃負債。當本集團訂立低價值資產之租賃時，本集團會按照每項租賃之情況以決定應否資本化該項租賃。與該等並無資本化之租賃相關之租賃付款額，於租賃期內有系統地被確認為費用。

當租賃被資本化時，租賃負債按應支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或相關遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)於租賃條款期限內進行貼現所達致之現值初次計量。於初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量並且採用實際利率法計算利息支出。不取決於指數或利率之可變化租賃付款額並不包括於租賃負債之計量中，並因此於其發生之會計期間於損益中扣除。當(i)指數或利率變動引致未來租賃付款額產生變動；(ii)本集團預期根據剩餘價值擔保應付款項之估計金額產生變動；及(iii)當重新評估本集團是否能合理及具確定性地行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則租賃負債將需重新計量。當租賃負債按此方式重新計量時，使用權資產之賬面值會作出相應調整，或倘若使用權資產之賬面值已減至零時，則該項調整於損益入賬。

當租賃被資本化時，所確認之使用權資產按成本初次計量，而該成本包括租賃負債之初始金額加上於二零一九年一月一日(即租賃開始被資本化之日期)或之前作出之任何租賃付款額，以及任何發生之初次直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括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，然後貼現至其現值及減去所獲取之租賃激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損(參閱附註二(m)(ii))後列賬。使用權資產之折舊是按餘下租賃之啟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。本集團將使用權資產與租賃負債於財務狀況表中分開呈列。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (i) 租賃資產(續)

##### **(B) 於二零一九年一月一日之前適用之政策**

##### *(i) 本集團(作為承租人)租賃之分類*

於比較期間，倘若租賃將擁有權所附帶之絕大部分風險和回報轉移至本集團時，本集團(作為承租人)將該租賃劃歸為融資租賃。至於不會將擁有權所附帶之絕大部分風險和回報轉移至本集團之租賃，則劃歸為經營租賃。

##### *(ii) 本集團(作為承租人)所支付之經營租賃費用*

當本集團以經營租賃方式獲得資產之使用，則本集團根據租賃條款期限所涵蓋之會計期間內，以等額方式在損益中扣除所支付款項，惟倘若有其他基準能更具代表性地反映使用該租賃資產所產生之收益模式者除外。所獲取之租賃激勵措施金額均在損益中確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金在其產生之會計期間內於損益中扣除。

#### (j) 存貨

存貨乃以成本和可變現淨值兩者中之較低者入賬。

成本乃以加權平均成本法計算，並包括所有購貨成本。可變現淨值指正常業務中之估計售價減去進行銷售所需之估計成本。

銷售存貨時，其賬面值於相關收入獲確認之期間內確認為支出。存貨之任何撇賬金額以達致可變現淨值、及存貨之所有虧損，均於撇賬或虧損之發生期間內確認為支出。當存貨之撇賬出現任何撥回時，則於撥回出現期間內沖減列作支出之存貨金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (k) 投資及其他金融資產

##### (i) 分類

###### 債務工具

只在合乎下列兩個準則的情況下，本集團分類其金融資產為按分攤成本計值者：

- 按一個以收取合約現金流為目標之商業模式而持有之資產；及
- 合約條款引致於指定日期所產生之現金流，只為支付本金及未償還本金之利息。

只在合乎下列兩個準則的情況下，本集團分類其金融資產為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益者：

- 本集團按一個收取合約現金流及出售金融資產為目標之商業模式而持有之資產；及
- 債務工具之合約條款引致所產生之現金流，只為支付本金及未償還本金之利息。

並不符合按分攤成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產，則按公允價值計量且其變動計入損益列賬。

應收賬款及其他應收款、及現金及銀行結餘，則分類為按分攤成本計值。

###### 權益工具

於權益工具之投資乃時常按公允價值計量。持有作買賣用途之權益工具，則按公允價值計量且其變動計入損益列賬。

至於非作買賣用途所持有之權益工具投資，則視乎本集團於首次確認時是否已對此作出一項不可撤換之選擇，並按公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

##### (ii) 確認及終止確認

一般性之購買及出售金融資產乃按交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日期)確認。當從金融資產收取現金流之權利已經屆滿或已經轉出、及本集團已經轉出絕大部分擁有權之風險及回報時，則終止確認金融資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (k) 投資及其他金融資產(續)

##### (iii) 計量

於首次確認時，本集團按公允價值計量其金融資產，加上與購入該項金融資產有直接關係之交易成本(適用於並非按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產而言)。按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之交易成本，則於損益表中列作支出。

##### 按分攤成本計量之金融資產

就按分攤成本計量及其並非為對沖關係之一部分之金融資產所產生之收益或虧損而言，當該項資產終止確認或減值時，則該項收益或虧損將於損益表中列賬。由該等金融資產所收取之利息收入，則按實際利率方式計值並包括於其他收入之內。外幣匯兌收益及虧損及減值虧損均於損益表中確認。

##### 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益投資

本集團其後對所有權益投資按公允價值計量。當本集團之管理層已選擇於其他全面收益內呈列權益投資所產生之公允價值收益及虧損，其後於終止確認該項投資時，將不會把公允價值收益及虧損再重新分類至損益。至於本集團已選擇作為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益投資，將不會脫離其他公允價值變動而獨立呈報減值虧損(及撥回減值虧損)。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之股息收入，於投資項目之股價除息時於損益表中確認。

##### 按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產所產生之公允價值變動，將於其所產生之期間內於損益表中確認，並於其他收益/(虧損)中以淨額基準列賬。

#### (l) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值首次確認，其後按攤銷成本減去虧損撥備(參閱附註二(m)(i))後列賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (m) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融資產之減值

本集團根據前瞻性基準評估其按攤銷成本計值之金融資產之預期信貸虧損。對於本集團按攤銷成本計值之金融資產(除不具有重大融資成分之應收貿易賬款以外)，所應用之減值方法將視乎信貸風險有否顯著增加。於每個報告期間結束日，本集團將計量金融資產之虧損撥備，倘若該項金融資產之信貸風險自首次確認後有顯著增加，則虧損撥備金額相等於整個存續期之預期信貸虧損。否則，該項金融資產之虧損撥備計量金額，將相等於十二個月之預期信貸虧損。附註四(a)列示本集團於釐定信貸風險有否存在顯著增加之詳情，對於不具有重大融資成分之應收貿易賬款，已確認之減值準備(如有)相等於整個存續期之預期信貸虧損。

##### (ii) 其他資產之減值

本集團定期審閱內部和外來之信息，以確定以下資產是否出現減值、或以往確認之減值虧損已經不再存在或出現可能已經減少之跡象(商譽則除外)：

- 固定資產；
- 使用權資產；
- 商譽；
- 商標；及
- 附屬公司權益。

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。

##### - 計算可收回數額

資產之可收回數額是其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。在評估可收回數額時，估計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險之評估之貼現率，貼現至其現值。如果資產所產生之現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能產生獨立現金流入之最小資產組合類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (m) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (ii) 其他資產之減值(續)

###### – 確認減值虧損

如果資產或所屬現金產出單元之賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益確認減值虧損。就現金產出單元確認之減值虧損會作出按比例分配，首先減少被分配到現金產出單元(或該組單元)之任何商譽之賬面金額，然後再減少該單元(或該組單元)內其他資產之賬面金額；但資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

###### – 撥回減值虧損

如果用以釐定可收回數額之估計出現有利之變化，其減值虧損(除有關商譽者以外之資產)將會獲得撥回。有關商譽之減值虧損則不獲撥回。

所撥回之減值虧損根據以往年度倘若並無確認減值虧損之資產賬面金額為限。所撥回之減值虧損在確認撥回之年度內計入損益。

##### (iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須就本財政年度之首六個月編製符合《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」規定之中期財務報告。本集團於上述中期期末採用了與於本財政年度終結時將會採用之相同減值測試、確認及撥回準則(參閱附註二(m)(i)及(ii))。

已於中期確認有關商譽之減值虧損，將不會於隨後期間撥回，儘管該減值評估於該等中期所屬之財政年度終結時進行並確認沒有虧損、或虧損金額較少。

#### (n) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值首次確認，及其後按攤銷成本列賬；但如貼現影響並不重大，則按成本列賬。

#### (o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資(即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入後三個月內到期者)。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還、並構成本集團現金管理部分之銀行透支。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (p) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款計劃之供款和非貨幣性福利成本在僱員提供相關服務之期間內計提。倘若須延遲付款或結算及因此產生重大影響時，有關款項按其現值列賬。

#### (q) 所得稅

本年度所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在損益內確認，但與其他全面收益中或直接於權益中確認之項目相關的，則有關之稅款分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

本年度所得稅是按本年度應課稅收入根據已執行或在報告期間結束日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可抵扣和應課稅暫時性差異產生，意指資產和負債在財務報表上之賬面金額與其計稅基礎之間之差異。遞延稅項資產亦由未利用可抵扣稅務虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限之例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能動用該資產來抵扣之未來應課稅盈利)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅盈利包括因撥回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之數額；但這些撥回之差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計撥回之同一期間、或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定目前存在之應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未利用可抵扣稅務虧損和稅款抵減所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並是否預期在能夠使用可抵扣稅務虧損或稅款抵減之同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債之暫時性差異是產生自以下有限之例外情況：由商譽所產生但不可在稅務方面獲得扣減之暫時性差異；不影響會計或應課稅盈利之資產或負債之首次確認(如屬業務合併之一部分則除外)之暫時性差異；以及投資於附屬公司之暫時性差異(如屬應課稅差異，則只限於本集團可以控制撥回之時間及在可預見之將來不大可能撥回之差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回之差異)。

遞延稅項是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，根據已執行或在報告期間結束日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (q) 所得稅(續)

本集團會在每個報告期間結束日評估遞延稅項資產之賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠之應課稅盈利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面金額便會調低；但如果日後又可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低金額便會撥回。

本期所得稅項結餘和遞延稅項結餘及其變動金額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債、及在符合以下附帶條件之情況下，方可分別以本期所得稅項資產抵銷本期所得稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期所得稅項資產和負債而言，本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，其必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同之應課稅實體，惟這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現本期稅項資產和清償本期稅項負債。

#### (r) 準備及或然負債

倘若本集團或本公司須就已發生之事件承擔法律或推定義務，因履行該義務預期很可能會導致含有經濟利益之資源外流，並可作出可靠之估計，則需就該不確定性時間或數額之負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需涉及支出之現值計提準備。

倘若不很可能導致含有經濟利益資源外流，或是無法對有關數額作出可靠之估計時，則需將該義務披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。就須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否之可能性義務，亦會被披露為或然負債，除經濟利益資源外流之可能性極低者以外。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (s) 收入確認

收入是按已收或應收之代價之公允價值計量。如果經濟利益很可能會流入本集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

##### (i) 銷貨收入

百貨業務之銷貨收入於本集團向客戶銷售產品，即客戶取得產品之控制權時點確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。

##### (ii) 寄售專櫃及特許專櫃佣金收入

寄售專櫃及特許專櫃佣金收入在櫃檯供應商銷售產品之時點確認。

##### (iii) 推廣收入、贊助費、天線網站租金收入及雜項收入

推廣收入、贊助費、天線網站租金收入及雜項收入均於提供服務時隨著時間確認。

##### (iv) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

##### (v) 管理費收入

管理費收入在櫃檯供應商銷售產品之時點確認。

##### (vi) 股息收入

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之股息收入，於投資項目之股價除息時於損益表中確認。

#### (t) 外幣換算

集團之實體以其經營之主要經濟環境之貨幣(即功能貨幣)計量財務報表中之項目。綜合財務報表以港幣呈列，並為本公司之功能貨幣及列示貨幣。

本年度內之外幣交易按交易日之外幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債則按報告期間結束日之外幣匯率換算，匯兌盈虧在損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (t) 外幣換算(續)

以歷史成本計量及以外幣計值之非貨幣資產及負債是按交易日之外幣匯率換算。以外幣計值並以公允價值列賬之非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日之外幣匯率換算。

#### (u) 關連人士

(a) 倘若有關人士出現下列情況，則該人士或該人士之近親家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團之母公司之主要管理層人員之一。

(b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司和同母系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團有關連之實體就其僱員福利而設立之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受上述第(a)項內所識別人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層人員之一。
- (viii) 該實體或其所隸屬之本集團之任何成員提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

個別人士之近親家庭成員乃指與在處理與實體交易時可能對該人士施予影響或被該人士影響之家庭成員。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 三 會計估計及判斷

在應用本集團會計政策時之估計數額不確定因素及關鍵會計判斷之主要來源如下所述。

#### (a) 其他資產之減值

當情況顯示其他資產之賬面值可能不可收回時，該等資產被視為可能已減值及需要進行減值測試。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象，其可收回金額亦於每年度進行估算。當資產之可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。資產之可收回金額為其公允價值減出售成本後與使用價值兩者中之較高者。於決定可收回金額並需要作出重大判斷時，本集團估計對持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量、並採用一項合適之貼現率以計算此等現金流量。

#### (b) 遞延稅項資產之確認

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，如附註廿六所載列，本集團確認有關一項稅務虧損及根據《香港財務報告準則》第十六號所確認使用權資產及租賃負債之遞延稅項資產。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以使能利用該遞延稅項資產。倘若產生之未來實際應課稅盈利少於預期金額，則該遞延稅項資產可能出現撥回，並將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

### 四 財務風險管理及公允價值

關於信貸、流動資金、利率及匯率面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團用於監控有關風險之財務管理政策及實務載述如下。

#### (a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款及應收賬款及其他應收款。管理層備有信貸政策及持續監控有關風險。面對信貸風險之最高額度為於財務狀況表中每項金融資產之賬面值。本集團並不提供使其面對信貸風險之任何擔保。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 四 財務風險管理及公允價值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

##### (i) 銀行存款

現金存款乃存放於信貸良好之財務機構，而本集團亦對每一財務機構設置額度。鑒於該等財務機構擁有高度信貸評級，本集團之管理層並不預期該等財務機構不能履行責任。

##### (ii) 應收賬款及其他應收款

有關應收賬款及其他應收款方面，預期信貸虧損按照附註二(m)(i)進行計量。本集團考慮於首次確認資產時違約之機會率，並按持續基準於每個報告期間結束日考慮信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團就於每個報告期間結束日資產發生違約風險與首次確認資產日期發生違約風險，兩者作出比較。本集團並考慮可獲得的、合理及具支持性之前瞻性資料，尤其包括下列之指標：

- 交易對手之外部信貸評級(按儘可能提供者)；
- 實際或預期業務、財務或經濟條件之重大不利轉變，並因此預期令到交易對手於履行其責任之能力有重大轉變；
- 實際或預期交易對手之經營業績有重大轉變；及
- 交易對手之表現及行為有重大預期轉變，包括交易對手於付款狀況之轉變及交易對手經營業績之轉變。

應收賬款及其他應收款發生違約，乃當交易對手不能於合約付款日期進行付款。

當並不存在合理期望可以收回應收賬款及其他應收款時，將撇銷應收賬款及其他應收款。

本集團認為於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，對應收賬款及其他應收款所識別之預期信貸虧損金額甚小。

#### (b) 流動資金風險

本集團之庫務職能乃集中安排以應付預期現金需求。本集團之政策是定期監控現時及預期流動資金需求以確保本集團能維持充足現金儲備，以應付短期及長期之流動資金需求。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 四 財務風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

下表載列了本集團於報告期間結束日之金融負債(附註廿八)之剩餘合約到期情況，乃根據合約未貼現現金流出(包括按照合約利率、或如屬浮動利率則按報告期間結束日之現行利率所計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準：

	二零一九年 合約未貼現現金流出					賬面金額 港幣百萬元
	一年內或按 要求償還 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	
應付賬款及其他 應付款(不包括 合約負債及重置 成本撥備)	365	3	–	–	368	368
應付同母系附屬 公司款	1	–	–	–	1	1
租賃負債	256	260	375	15	906	830
	622	263	375	15	1,275	1,199

	二零一八年 合約未貼現現金流出					賬面金額 港幣百萬元
	一年內或按 要求償還 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	
應付賬款及其他 應付款(不包括 合約負債，租賃 攤銷及重置成本 撥備)	392	1	–	–	393	393
應付同母系附屬 公司款	3	–	–	–	3	3
	395	1	–	–	396	396

#### (c) 利率風險

於二零一九年十二月三十一日，本集團並沒有任何借款或負債以致本集團面對重大利率風險。本集團緊密地監控利率風險及在有需要之情況下考慮對沖重大利率風險。於本年度內，本集團並無訂立任何利率對沖工具。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 四 財務風險管理及公允價值(續)

#### (d) 匯率風險

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大按本集團所涉及實體功能貨幣以外之貨幣計值之結餘。就本集團面對以其他貨幣之外幣匯率所發生之合理可能性變動，預期對本公司股東應佔本集團之除稅後盈利及權益總額之影響並不重大。

#### (e) 公允價值

金融工具按公允價值及下列不同等級列賬：

- 相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價(第一級)。
- 歸屬第一級內之報價以外之輸入數據，為對有關資產或負債之直接(即價格)或非直接(即從價格所衍生)之可觀察市場數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)所採用對有關資產或負債之輸入數據(第三級)。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團持有按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並指定為金融資產之上市證券投資。其公允價值乃按市場報價列賬，亦即為報告期間結束日之買入報價。此等投資被列為第一級。

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，均無其他金融工具按公允價值計量。

其他金融資產及負債之賬面值與其於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之公允價值，並無重大差異。

第一級、第二級和第三級公允價值等級之間，並無主要金融資產及金融負債之轉移。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，並無估值方式之轉變。

#### (f) 價格風險

本集團面對由其所持有並於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所產生之股票價格風險。

為管理上市證券投資之價格風險，本集團將其投資組合多元化。投資組合之多元化乃根據本集團之管理層所設定之規限進行。

假設於二零一九年十二月三十一日，該等證券之價格增加/減少5%(二零一八年：5%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司之權益總額將會增加/減少港幣3,000,000元(二零一八年：港幣3,000,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 五 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
	<b>1,707</b>	<b>1,496</b>

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
	<b>1,677</b>	<b>1,719</b>

### 六 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
	<b>12</b>	<b>11</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 七 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	–
	(8)	13

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。

### 八 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
<b>(a) 董事酬金：</b>		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	1	2
董事酬金之資料載列於附註九內。		
<b>(b) 員工成本(不包括董事酬金)：</b>		
薪酬、工資及其他福利	238	208
界定供款退休計劃之供款	11	8
<b>(c) 其他項目：</b>		
商標之攤銷(附註十七)	2	1
折舊		
– 固定資產(附註十五)	35	39
– 使用權資產(附註十六)	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(附註廿四及卅四)	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(附註二十)	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)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 九 董事酬金

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：

	二零一九年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金 供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
李兆基博士*	21	—	—	—	21
李家傑博士	50	—	—	—	50
林高演博士	50	—	—	—	50
李家誠	50	—	—	—	50
李 寧	50	—	—	—	50
李達民	50	—	—	—	50
<b>獨立非執行董事</b>					
鄺志強	50	200	—	—	250
高秉強教授	50	200	—	—	250
胡經昌	50	200	—	—	250
歐肇基	50	200	—	—	250
<b>總額</b>	<b>471</b>	<b>800</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,271</b>

\* 於二零一九年五月二十八日退休。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 九 董事酬金(續)

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第2部分披露之董事酬金如下：(續)

	二零一八年				
	董事袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 港幣千元	酌定花紅 港幣千元	退休金 供款 港幣千元	總計 港幣千元
<b>執行董事</b>					
李兆基博士	50	—	—	—	50
李家傑博士	50	—	—	—	50
林高演博士	50	—	—	—	50
李家誠	50	—	—	—	50
李 寧	50	—	—	—	50
李達民	50	—	—	—	50
<b>獨立非執行董事</b>					
鄺志強	50	200	—	—	250
高秉強教授	50	200	—	—	250
胡經昌	50	200	—	—	250
梁希文**	42	166	—	—	208
歐肇基	50	200	—	—	250
<b>總額</b>	<b>542</b>	<b>966</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,508</b>

\*\* 於二零一八年十月十一日離世。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩年度，本公司董事(「董事」)所收到之所有薪酬均有關彼等擔任本公司及/或其附屬公司董事所作出之服務。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(d)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第3部分之披露，截至二零一九年十二月三十一日止年度內及於二零一九年十二月三十一日，並無有利於董事、其控制之法人團體及關聯實體之貸款、擬似貸款或其他交易(二零一八年：無)。

根據香港《公司條例》(第622章)第383(1)(e)條及《公司(披露董事利益資料)規例》(第622G章)第4部分之披露，截至二零一九年十二月三十一日止年度內及於二零一九年十二月三十一日，除披露於本綜合財務報表其他地方外，本公司或任何其控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令董事及其關聯實體於報告期間結束日享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零一八年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 九 董事酬金(續)

於本年度及以前年度並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

若干董事於本公司之中介控股公司收取其於本集團之服務酬金。根據各董事之意見，將酬金按該等董事對本公司之中介控股公司及其附屬公司所作出服務予以分配之方法並不可行，故酬金於本年度及以前年度並未作分配。

### 十 五名最高酬金人士及高層管理人員之酬金

#### (a) 五名最高酬金人士之酬金

本集團之五名最高酬金人士(於本年度及以前年度，彼等均並非為董事)，其酬金如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	5	5
酌定花紅	1	2
退休金供款	–	–
	6	7

彼等之薪酬介乎下列組別：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
港幣1,000,000元或以下	1	–
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	4	5
	5	5

#### (b) 高層管理人員之酬金

除披露於附註九中之董事酬金以外，高層管理人員(其簡歷列載於截至二零一九年十二月三十一日止年度之本公司年報(此綜合財務報表乃其中一部分)「董事及高層管理人員個人資料」一節中)於本年度內並沒有從本集團收取任何酬金(二零一八年：零)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 十一 所得稅

(a) 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 (附註廿六)	(7)	(2)
	10	19

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)。

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
除稅前盈利	72	116
按香港利得稅率16.5% (二零一八年：16.5%) 計算除稅前盈利之稅項	12	19
不可抵扣費用之稅項影響	–	2
毋須應課稅收入之稅項影響	(2)	(2)
所得稅	10	19

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 十二 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。

### 十三 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
	91	122

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

### 十四 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 十五 固定資產

	租賃物業裝修 港幣百萬元	傢俱及設備 港幣百萬元	車輛 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>成本：</b>				
於二零一八年一月一日	153	11	1	165
透過收購附屬公司添置	15	17	–	32
添置	7	2	–	9
出售	(1)	–	–	(1)
於二零一八年十二月三十一日	174	30	1	205
<b>累計折舊：</b>				
於二零一八年一月一日	71	4	–	75
本年度折舊(附註八(c))	31	7	1	39
出售時撥回	(1)	–	–	(1)
於二零一八年十二月三十一日	101	11	1	113
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一八年十二月三十一日	73	19	–	92
<b>成本：</b>				
於二零一九年一月一日	174	30	1	205
添置	23	41	–	64
轉撥至使用權資產(附註十六)	(3)	–	–	(3)
於二零一九年十二月三十一日	194	71	1	266
<b>累計折舊：</b>				
於二零一九年一月一日	101	11	1	113
本年度折舊(附註八(c))	27	8	–	35
於二零一九年十二月三十一日	128	19	1	148
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一九年十二月三十一日	66	52	–	118



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 十六 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啟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
<b>成本：</b>	
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(b)）	1,406
自固定資產轉入（附註十五）	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（附註廿四）	(71)
於二零一九年十二月三十一日	1,494
<b>累計折舊：</b>	
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(b)）	(579)
本年度折舊支出（參閱附註八(c)）	(216)
於二零一九年十二月三十一日	(795)
<b>賬面淨值：</b>	
於二零一九年十二月三十一日	699

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至九年之期間（即自餘下租賃之啟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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 十七 商標

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<b>成本：</b>		
於一月一日及十二月三十一日	51	51
<b>累計攤銷：</b>		
於一月一日	7	6
本年度攤銷(附註八(c))	2	1
於十二月三十一日	9	7
<b>賬面淨值：</b>		
於十二月三十一日	42	44

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) (「千色收購」) 全部股本。本集團已根據千色收購採納購買價分配方法，並根據董事之估值(經參考專業估價師進行之獨立估值)於收購日確定商標為可識別資產並以公允價值計量。於二零一九年十二月三十一日，確認由於二零一四年業務合併之公允價值調整(即有關商標)所產生之遞延稅項負債為港幣7,000,000元(二零一八年：港幣8,000,000元)(參閱附註廿六)。

誠如本財務報表附註二(g)所述，本集團有關商標之會計政策乃按商標之成本並自確認商標於本集團之綜合財務報表之財政年度開始以直線法於三十年內攤銷。本集團之管理層已對本集團所採用之商標攤銷年期及攤銷方法進行年度檢討，並認為有關商標之會計政策繼續適用於截至二零一九年十二月三十一日止年度。

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中之「行政費用」內。

### 十八 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

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團實質持有一間金融機構企業及一間能源相關業務企業所發行之香港上市證券。該等證券以港元計值。截至二零一九年十二月三十一日止年度確認之股息收入金額為港幣3,000,000元(二零一八年：港幣3,000,000元)(附註七)。本集團於首次確認時已不可撤回地選擇確認該等證券為金融資產並按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。本集團將該等證券視為長期投資，並且該分類更具相關性。請參閱附註四(f)有關該等證券對價格風險敏感度之分析。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 十九 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
	<b>1,072</b>	1,072

#### (a) 千色商譽

於千色收購所產生之商譽(「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三十一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(參閱附註二(m)(ii))。

減值評估是通過釐定使用千色 Citistore 旗下之現金產出單元之使用價值。使用價值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前現金淨流入(不包括於二零一九年十二月三十一日確認為租賃負債之截至二零二四年十二月三十一日止之五個預算年度之店舖租金支出)之現值淨額，並假設：

- (i) 截至二零二四年十二月三十一日止之五個年度，總銷售預算收入每年平均增長4.1%；及
- (ii) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度後，根據每年之預算除稅前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。

於截至二零二四年十二月三十一日止之五個年度期間，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二零一九年十二月三十一日之計劃及對市場發展之預期而作出。根據現金流量貼現模式以確定貼現系數，乃採用除稅後貼現率為11.0%(二零一八年：11.0%)，相當於除稅前貼現率為12.8%(二零一八年：13.9%)。

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。

於二零一九年十二月三十一日，有關千色 Citistore 之現金產出單元而言，根據使用價值計算，可收回金額(扣除千色 Citistore 之固定資產、商標、使用權資產及營運資金於二零一九年十二月三十一日之賬面值後)超過賬面值。於二零一九年十二月三十一日，董事認為每項關鍵假設之合理可能變動不會導致千色商譽之減值損失。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 十九 商譽(續)

#### (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 (「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，並根據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，該商譽為港幣262,000,000元 (「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 香港百貨業務，並於報告期間結束日已測試減值 (參閱附註二(m)(ii))。

減值評估是通過釐定使用UNY 香港旗下之現金產出單元之公允價值減出售成本。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 (不包括於二零一九年十二月三十一日確認為租賃負債之截至二零二四年十二月三十一日止之五個預算年度之店舖租金支出) 之現值淨額，並在本集團管理層開設新店舖之計劃下作出下列假設：

- (i) 截至二零二四年十二月三十一日止之五個年度，總銷售預算收入每年平均增長12.9%；及
- (ii) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度後，根據每年之預算除稅後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。

上述總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零一九年十二月三十一日之計劃及對市場發展之預期而作出。根據現金流量貼現模式以確定貼現系數，乃採用除稅後貼現率為11.0% (二零一八年：11.0%)。

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。

於二零一九年十二月三十一日，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，可收回金額 (扣除UNY 香港之固定資產、使用權資產及營運資金於二零一九年十二月三十一日之賬面值後) 超過賬面值。倘若貼現率上升1%，則可能對UNY 香港商譽之潛在減值損失金額估計為港幣23,000,000元。倘若於截至二零二零年至二零二四年十二月三十一日止之五個預算年度之每年總銷售預算收入減少2%，則可能對UNY 香港商譽之潛在減值損失金額估計為港幣59,000,000元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 二十 存貨

綜合財務狀況表內列報之存貨包括：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
製成品	110	123

已確認為支出並計入損益中之「直接成本」(參閱附註八(c))之存貨金額分析如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
已出售存貨賬面金額	836	676
存貨撇減	5	4
	841	680

### 廿一 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
	63	68

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。

#### (a) 賬齡分析

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	12	15

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 廿一 應收賬款及其他應收款(續)

#### (b) 並無減值之應收貿易賬款

既非被視為個別或集體減值之應收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
無逾期亦無減值	11	12
逾期少於一個月	1	3
	12	15

逾期但並無減值之應收賬款，乃有關與本集團交易紀錄良好之交易對手。

### 廿二 現金及銀行結餘

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
銀行定期存款	269	346
銀行存款及現金	94	119
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	363	465
減：於購入時超過三個月到期之銀行定期存款	(20)	(18)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	343	447

於二零一九年十二月三十一日之現金及銀行結餘內包括由本公司之間接全資附屬公司UNY香港所持有之一項已抵押銀行存款港幣101,562元(二零一八年：港幣101,158元)，目的為支持該銀行向UNY香港所發行之公司信用卡。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 廿三 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
	<b>382</b>	<b>428</b>

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
	<b>281</b>	<b>319</b>

### 廿四 租賃負債

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對餘下租賃貼現至現值之基準計量，其總效果如下：

	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(b))	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(附註十六)(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(參閱附註八(c))	44
於二零一九年十二月三十一日	<b>830</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 廿四 租賃負債(續)

	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	–
	608	757
	830	966

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)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與一間同母系附屬公司訂立一項屆滿日期為二零二三年九月三十日之租賃，本集團已預付一筆為數港幣2,000,000元並已包括在「應收賬款及其他應收款」中金額(二零一八年：無)，該項租賃尚未生效，及本集團於租賃期間應付之總基本租金支出為港幣54,000,000元。

### 廿五 應付關連公司款

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
應付同母系附屬公司款	1	75

於二零一九年十二月三十一日，除包括在應付同母系附屬公司款內為數港幣零元(二零一八年：港幣72,000,000元)乃有關租賃攤銷撥備以外，所有應付同母系附屬公司款均為無抵押、免息及須於一年內或按要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 廿六 遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)/負債之組成部分及其於本年度內之變動如下：

遞延稅項來自：	固定資產 折舊與 有關之折舊 免稅額 之差額 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	業務合併 之公允價值 調整 (附註十七) 港幣百萬元	根據《香港 財務報告準 則》第十六 號所確認使 用權資產及 租賃負債 (附註二(b)) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零一八年一月一日	(1)	–	8	–	7
收購附屬公司	(8)	–	–	–	(8)
於損益內計入(附註十一(a))	(2)	–	–	–	(2)
於二零一八年十二月三十一日	(11)	–	8	–	(3)
於二零一九年一月一日	(11)	–	8	–	(3)
因採納《香港財務報告準則》 第十六號所導致之會計政策 變動之影響(附註二(b))	–	–	–	(9)	(9)
於損益內扣除/(計入) (附註十一(a))	11	(16)	(1)	(1)	(7)
於二零一九年十二月三十一日	–	(16)	7	(10)	(19)

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(26)	(11)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	7	8
	(19)	(3)

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 廿七 僱員退休計劃

受僱於香港《僱傭條例》司法權之本集團僱員，根據香港《強制性公積金計劃條例》(「強積金條例」) 參與本集團之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項界定供款退休計劃，由獨立信託人管理。根據強積金計劃，本集團及其僱員各按僱員之每月有關收入(每月有關收入之上限為港幣30,000元)之5%向計劃每月供款。該等向強積金計劃支付之供款即時生效。當僱員失去享有僱主供款部分之權利時，所沒收之僱主供款可以由本集團用作扣減僱主之日後供款。本年度及以前年度內並無動用沒收供款。

此外，由於歷史原因，千色 Citistore 及 UNY 香港(均為本公司之間接全資附屬公司)之長期僱員則根據《職業退休計劃條例》享有供款之福利。千色 Citistore 及 UNY 香港之長期僱員根據《香港僱傭條例》(香港法例第57章)於終止僱用時亦有權根據服務年資享有長期服務金，及其金額則根據千色 Citistore 及 UNY 香港之定額供款退休計劃項下之已計提僱員享有權益而有所減少。

### 廿八 按類別劃分之金融工具

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日持有以下金融工具。

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本計量之金融資產</b>		
應收賬款及其他應收款(不包括預付費用)	56	65
現金及銀行結餘	363	465
<b>按公允價值計量且其變動計入其他全面收益</b>		
投資上市證券	53	56
	<b>472</b>	<b>586</b>
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本計量之金融負債</b>		
應付賬款及其他應付款(附註四(b))	368	393
租賃負債(附註四(b)及廿四)	830	—
應付關連公司款(附註四(b))	1	3
	<b>1,199</b>	<b>396</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 廿九 本公司之財務狀況表及儲備之變動

(a) 財務狀況表

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
附屬公司權益	351	351
<b>流動資產</b>		
應收關連公司款	1,617	1,586
<b>流動負債</b>		
應付賬款及其他應付款	2	2
應付關連公司款	604	521
	606	523
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,011</b>	1,063
<b>資產淨值</b>	<b>1,362</b>	1,414
<b>資本及儲備</b>		
股本	612	612
儲備	750	802
<b>權益總額</b>	<b>1,362</b>	1,414

本公司之財務狀況表由董事局於二零二零年三月二十三日核准並代表簽署。

董事

李家誠

李達民

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 廿九 本公司之財務狀況表及儲備之變動(續)

#### (b) 儲備之變動

	保留盈利 港幣百萬元
於二零一八年一月一日	853
二零一八年之儲備變動：	
本年度盈利	71
批准及支付屬於上一財政年度之末期股息(附註十三(b))	(61)
宣派及支付本財政年度之中期股息(附註十三(a))	(61)
於二零一八年十二月三十一日	802
於二零一九年一月一日	802
二零一九年之儲備變動：	
本年度盈利	70
批准及支付屬於上一財政年度之末期股息(附註十三(b))	(61)
宣派及支付本財政年度之中期股息(附註十三(a))	(61)
於二零一九年十二月三十一日	750

#### (c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零一九年 百萬股	二零一八年 百萬股	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日及十二月三十一日	3,047	3,047	612	612

#### (d) 可分派之儲備

於二零一九年十二月三十一日，本公司根據香港《公司條例》(第622章)第6部分之規定而計算之可分派予本公司股東之儲備合共為港幣750,000,000元(二零一八年：港幣802,000,000元)。如載列於附註十三(a)，於報告期間結束日後，董事擬派發末期股息每股港幣一仙(二零一八年：每股港幣二仙)，總數為港幣30,000,000元(二零一八年：港幣61,000,000元)。此末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 三十 資本管理

本集團進行資本管理之主要目標是確保本集團有持續經營之能力，從而能夠持續為股東帶來財務回報及以合理成本籌措財務資源。

本集團以審慎之財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政上穩健之資本狀況，及在適當時根據金融及資本市場及經濟情況之顯著改變對資本架構作出調整。

本集團是以經營業務（例如百貨業務）之公司其中最經常被採用之量度資本管理標準，即借貸比率為基礎，監管其資本架構。借貸比率是根據本集團於報告期間結束日之銀行借款淨額及股東資金所計算。於二零一九年十二月三十一日，本集團保持淨現金及銀行結餘（扣除本集團之銀行借款總額港幣零元（二零一八年：港幣零元）及不包括本集團於二零一九年十二月三十一日根據《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）港幣363,000,000元（二零一八年：港幣465,000,000元），因此本集團之借貸比率為零（二零一八年：零）。

於本年度內及報告期間結束日，本集團概毋受制於外部施加之資本規定。

### 卅一 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團已簽約但並未於本綜合財務報表計提之有關固定資產資本承擔之金額為港幣4,000,000元（二零一八年：港幣3,000,000元）。

### 卅二 或然負債

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團沒有任何或然負債。

### 卅三 重大關連人士交易

除披露於本綜合財務報表其他地方內之交易及結餘以外，本集團於本年度內進行下列重大關連人士交易：

#### (a) 與同母系附屬公司之交易（註(i)）

本集團與同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
應付及已支付現金租金（註(ii)）	221	219
清潔費支出	8	8
停車場支出	1	1
管理費收入	1	—

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 卅三 重大關連人士交易(續)

#### (b) 與關連公司之交易(註(i))

本集團與關連公司(為中介控股公司之聯營公司)於本年度之重大關連人士交易如下:

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
應付及已支付現金租金(註(iii))	8	13

註(i): 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

註(ii): 包括截至二零一九年十二月三十一日止年度之管理費、冷氣費及差餉港幣52,000,000元(二零一八年:港幣52,000,000元)。

註(iii): 包括截至二零一九年十二月三十一日止年度之管理費、冷氣費及差餉港幣4,000,000元(二零一八年:港幣7,000,000元)。

### 卅四 與融資活動有關之項目賬面值之變動

	應付屬於 本財政年度 中期股息 (附註十三(a)) 港幣百萬元	應付屬於 上一財政年度 末期股息 (附註十三(b)) 港幣百萬元	租賃負債 (附註廿四) 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一八年一月一日	-	-	-	-
於本年度內確認	61	61	-	122
支付	(61)	(61)	-	(122)
於二零一八年十二月三十一日	-	-	-	-
於二零一九年一月一日	-	-	966	966
於本年度內確認淨額	61	61	72	194
支付	(61)	(61)	(252)	(374)
融資成本(附註八(c))	-	-	44	44
於二零一九年十二月三十一日	-	-	830	830



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 卅五 於報告期間結束日後之非調整事項

董事於報告期間結束日後擬派發末期股息，有關詳情載列於附註十三(a)。

鑑於最近爆發新冠肺炎病毒，香港之商業及經濟活動受到影響，包括零售業並為受影響最嚴重的行業之一。自二零二零年二月份以來，客戶數量已呈減少及本集團之店舖營業時間已呈縮減。管理層已積極採取適當之緩解措施，例如節省成本及推廣日常消費品之銷售。管理層將密切監視情況並評估新冠肺炎病毒對本集團之財務影響。

### 卅六 比較數字

本集團已於二零一九年一月一日以修訂追溯方法採納《香港財務報告準則》第十六號。在此方法下，不會重列比較資料。有關會計政策變動進一步詳情載列於附註二(b)。

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

### 卅七 母公司及最終控股公司

董事認為於二零一九年十二月三十一日，本公司之母公司及最終控股公司分別為 Kingslee S.A. (為於巴拿馬共和國註冊成立之私人有限責任公司) 及恒基兆業有限公司 (為於香港註冊成立之私人有限責任公司)。以上公司並無編製供公眾使用之財務報表。

Kingslee S.A. 之母公司為恒基兆業地產有限公司 (「恒基地產」) (為於香港註冊成立之公眾有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)。恒基地產編製供公眾使用之綜合財務報表 (包括本集團之財務報表)。

# 主要附屬公司

於二零一九年十二月三十一日

以下詳列根據董事之意見於二零一九年十二月三十一日對本集團之業績、資產或負債有重要影響之本公司主要附屬公司。除特別註明以外，所有主要附屬公司皆於香港註冊及經營業務。主要附屬公司並沒有於報告期間結束日發行任何債券。

	已發行股本資料	本公司股權擁有百分比	
	港幣 (除註明外)	直接	間接
<b>A 百貨業務</b>			
Citistore (Hong Kong) Limited	1	–	100
Unicorn Stores (HK) Limited (前稱為「生活創庫有限公司」)	35,000,000	–	100
<b>B 財務</b>			
恒基兆業發展財務有限公司	100,000	100	–
St. Helena Holdings Co. Limited (於英屬處女群島註冊及經營業務)	3美元	100	–
<b>C 投資控股</b>			
泰立發展有限公司	2	100	–

# 公司資料

## 董事局

### 執行董事

李家誠 (主席兼董事總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李 寧

李達民

### 獨立非執行董事

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

### 審核委員會

鄺志強\*

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

### 薪酬委員會

胡經昌\*

李家誠

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

### 提名委員會

李家誠\*

林高演博士

鄺志強

高秉強教授

胡經昌

### 公司秘書

廖祥源

\* 委員會主席

## 註冊辦事處

香港中環金融街8號

國際金融中心二期72-76樓

電話 : (852) 2908 8888

傳真 : (852) 2908 8838

國際互聯網址 : [www.hilhk.com](http://www.hilhk.com)

電子郵件 : [henderson@hld.com](mailto:henderson@hld.com)

## 股份登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心54樓

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號 : 97)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式  
在美國買賣

(票據代號 : HDVTY

證券識別統一號碼 : 425070109)

## 授權代表

林高演博士

廖祥源

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

## 律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行 (香港) 有限公司

# 股東週年大會通告

## 股東週年大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒 (COVID-19) 持續爆發，群眾聚集有機會構成病毒蔓延的重大風險。為了本公司的股東、員工及持份者的安全，本公司勸籲股東毋須親身出席股東週年大會，改以委任股東週年大會主席作為彼等之代表於會議上就有關決議案投票，有關委任應按照二零一九年年報隨附的代表委任書上的說明填妥並交回代表委任書。

欲出席股東週年大會之股東及其他人士須注意，根據政府有關預防和控制新型冠狀病毒 (COVID-19) 的指引，本公司將實施預防措施以減低於股東週年大會上感染及傳播新型冠狀病毒 (COVID-19) 的風險，包括：

- (a) 體溫檢查；
- (b) 強制健康聲明；
- (c) 強制佩戴外科口罩；及
- (d) 不會派發公司禮品或供應茶點。

為保障股東週年大會出席者的安全，本公司會保留權利拒絕下述人士進入或要求彼離開會議場地：

- (i) 拒絕遵守上述任何預防措施；
- (ii) 體溫高於攝氏37.4度；
- (iii) 正接受香港政府強制檢疫或曾與任何接受檢疫人士有緊密接觸；或
- (iv) 有任何類似流感症狀。

本公司謹請所有股東理解與合作，藉以減低傳播新型冠狀病毒 (COVID-19) 的風險。

本公司謹訂於二零二零年六月八日(星期一)上午十一時正，假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行本屆股東週年大會(「股東週年大會」)，商議下列事項：

- 一 省覽及接納本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之已審核財務報表、董事局及核數師報告。
- 二 通過派發末期股息。
- 三 重選退任董事。
- 四 重聘核數師及授權董事釐定其酬金。

## 股東週年大會通告

五 作為特別事項處理，考慮及酌情通過下列各項議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般性及無條件批准董事局於有關期間（定義見本決議案(c)段）內，按照一切適用法例及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或其他任何證券交易所不時修訂之《證券上市規則》之規定，行使本公司一切權力，以回購本公司在聯交所或可能在其他獲聯交所及證券及期貨事務監察委員會認可之任何證券交易所掛牌之本公司股份；
- (b) 依據上文(a)段之批准而回購本公司股份之總數不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數百分之十（惟須於有關期間就本公司全部或任何股份，轉換為更大或更小數目之股份作出調整），而上述批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃指本決議案通過之日至下列任何一項最早發生之期間：
  - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 依據本公司組織章程細則或《公司條例》（香港法例第622章）本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
  - (iii) 本決議案所載之權力經由股東於股東大會上通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」

(B) 「動議：

- (a) 在符合聯交所《證券上市規則》當時適用之規定的前提下，無條件授予董事局一般性權力，於有關期間（定義見本決議案(b)段）內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立及授予或需在有關期間或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權（包括但不限於供股（定義見本決議案(b)段）、可轉換本公司股份之認股權證、紅利認股權證、債券、債權證、票據及其他證券）；惟所涉及之股份總數（惟因根據(i)供股權的配發；或(ii)行使授予本公司及/或本公司之任何附屬公司僱員之任何認購股份期權計劃或類似安排之股份期權；或(iii)行使本公司或本公司之任何附屬公司可能發行之任何認股權證或可換股票據之認購權或轉換權；或(iv)根據本公司之組織章程細則以股代息而

## 股東週年大會通告

增發之股份則除外)不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數百分之二十(惟須於有關期間就本公司全部或任何股份,轉換為更大或更小數目之股份作出調整),並且上述批准須受有關限制;及

(b) 就本決議案而言:

「有關期間」一詞與召開本大會之通告內第五項之(A)項普通決議案所賦予之涵義相同;及

「供股」指於本公司董事局訂定之期間內,向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人(及有權參與該建議之本公司其他證券持有人(如適用))按彼等當時持有該等股份(或該等其他證券(如適用))之比例提呈配售本公司之股份或發行期權、認股權證或任何賦予認購本公司股份權利之其他證券之建議(惟本公司董事局認為必須或適宜時,可就零碎股份或按照任何香港以外地區之法例之任何限制或責任或任何認可管制機構或證券交易所之規定取消股份持有人在此方面之權利或作出其他安排)。」

(C) 「動議 將相當於本公司自授予董事局一般性權力之日起依據召開本大會之通告內第五項之(A)項普通決議案授予董事局行使本公司權力回購本公司之股份總數,加入董事局根據召開本大會之通告內第五項之(B)項普通決議案可依據一般授權配發、發行及處理本公司額外股份或同意有條件或無條件配發、發行及處理之股份總數內,藉以擴大授予董事局當時已生效之一般性權力(根據該項授權,董事局可行使本公司之權力配發股份),惟加入一般授權內之回購股份數目,不得超過於本決議案日期本公司已發行股份總數百分之十(惟須於有關期間就本公司全部或任何股份,轉換為更大或更小數目之股份作出調整)。」

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港,二零二零年四月二十三日

註冊辦事處:  
香港中環金融街8號  
國際金融中心二期  
72-76樓

## 股東週年大會通告

註：

- (一) 於上述會議，主席將會根據組織章程細則第80條，運用其權力安排各項決議案以點票方式進行表決。
- (二) 凡有權出席及於上述會議發言及投票之本公司股東，可委派一位或多於一位代表出席及發言及於點票方式表決時代為投票，根據有關代表委任書所訂明，股東亦可根據所持之各股數分別委任不同代表，代表人不必為本公司之股東。代表委任書連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）（或該授權書或授權文件之經公證核證副本）必須於股東週年大會或其任何續會舉行四十八小時前（公眾假期的任何部分不計算在內）（或投票是在點票方式表決要求作出後之四十八小時後進行，須於有關點票方式表決前二十四小時（公眾假期的任何部分不計算在內）），送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司（「本公司股份登記及過戶處」）。
- (三) 為決定合資格出席上述會議並於會上投票之股東身份，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。為確保合資格出席上述會議，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，送達位於上述地址之本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。
- (四) 為決定有權獲得建議之末期股息之股東身份，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，送達位於上述地址之本公司股份登記及過戶處辦理過戶手續。建議之末期股息會派發予於二零二零年六月十六日（星期二）名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 關於上述第三項，李家誠先生、李家傑博士、李寧先生及李達民先生將輪值告退，除李達民先生外，彼等已表示願意於上述會議膺選連任。
- (六) 一份載有關於重選所有相關退任董事及上述第五項之(A)項普通決議案詳情（包括有關之說明函件）之通函會寄予股東以供參閱。
- (七) 關於上述第五項之(B)及(C)項普通決議案，要求股東授權之原因，乃為遵照《公司條例》（香港法例第622章）第140條及第141條及聯交所之《證券上市規則》而提出，藉以確保董事局在本公司擬發行本公司任何新股時，獲得靈活及絕對之處理權以配發及發行不超過本公司上述第五項之(B)項普通決議案通過當日已發行股份總數百分之二十之新股，並加入依據上述第五項之(A)項普通決議案之一般授權而回購之股份總數在內。然而，除已披露者外（如有），董事局茲聲明本公司現並無任何根據上述所尋求之批准授權而發行新股之計劃。
- (八) 如通過上述第二項，末期股息將於二零二零年六月二十二日（星期一）派發予本公司各股東。
- (九) 若上述會議當日上午八時三十分至十一時正之任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號、或超強颱風引致的「極端情況」又或黑色暴雨警告信號生效，上述會議將延期舉行。本公司將於本公司網站([www.hilhk.com](http://www.hilhk.com))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上載公告，通知股東續會的日期、時間及地點。  
  
在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，上述會議將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席上述會議。
- (十) 若閣下因有殘疾而需要特別安排參加上述會議，敬請於上述會議指定舉行時間一星期前預先提出。任何該等要求均須以書面方式通知本公司之股份登記及過戶處（郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓或電郵至[henderson97-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:henderson97-ecom@hk.tricorglobal.com)）。本公司將盡力作出必要的安排，除非在安排方面存在不合理的困難。
- (十一) 本通告之中文譯本只供參考，如與英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。







恒基兆業發展有限公司  
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

