



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

股份代號：97



2018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。本公司主要營運百貨業務，於二零一八年度年結時在本港經營三間附設超級市場之綜合百貨商店 (即 APITA，UNY 及 PIAGO)，以及六間名為「千色 Citistore」之百貨公司。

# 目錄

封面內頁	公司簡介
<b>2</b>	集團架構
<b>3</b>	董事局主席報告
<b>8</b>	業務模式和策略方向
<b>9</b>	管理層討論及分析
<b>15</b>	五年財務摘要
<b>16</b>	可持續發展及企業社會責任
<b>32</b>	企業管治報告
<b>47</b>	董事局報告
<b>65</b>	董事及高層管理人員個人資料
<b>69</b>	財務報表
<b>70</b>	獨立核數師報告
<b>124</b>	公司資料
<b>125</b>	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。

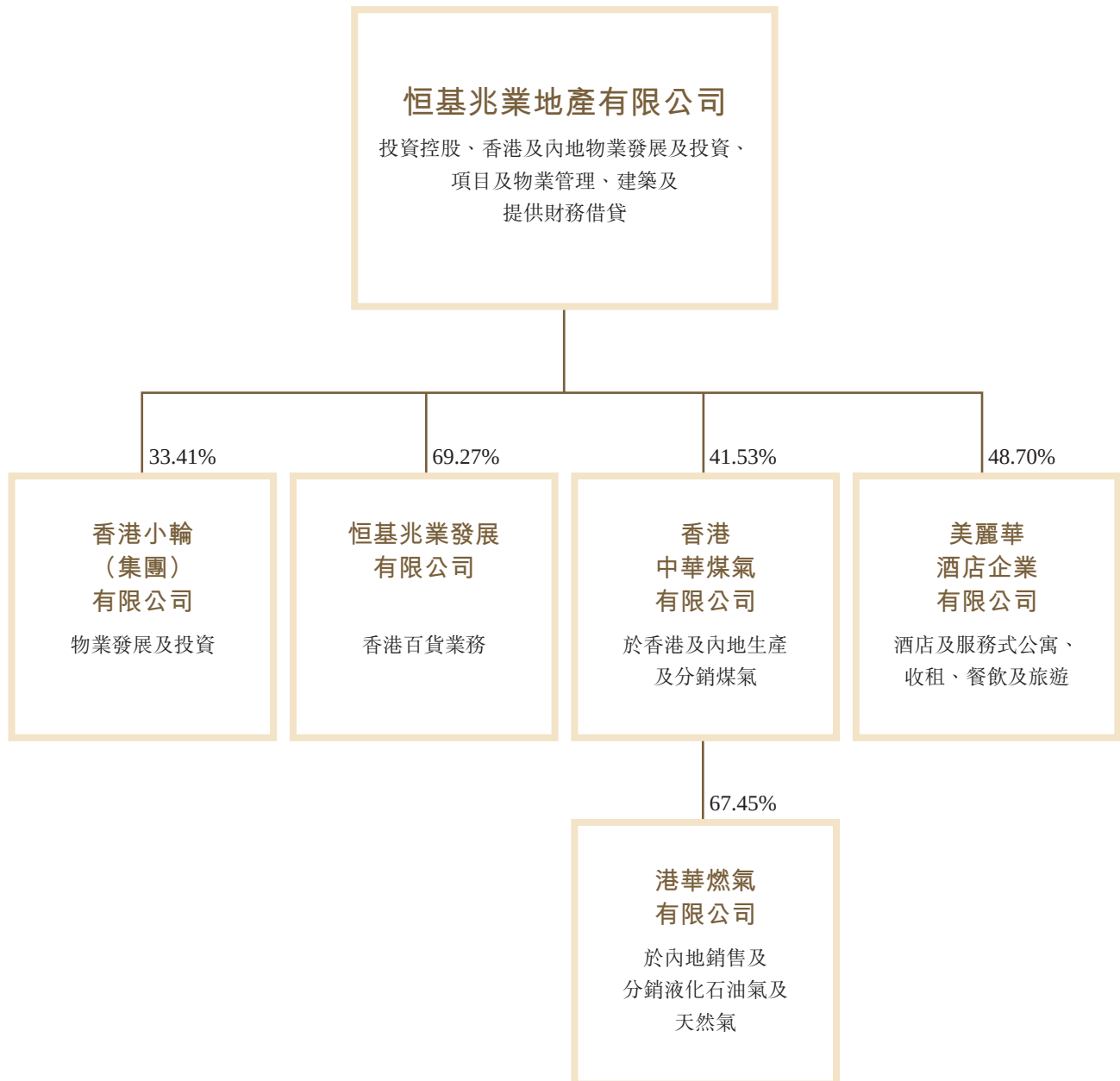
# 集團架構

## 恒基兆業地產集團架構圖

於2018年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,720億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣4,530億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2018年12月31日之數字。

# 董事局主席報告



李家誠  
主席

## 股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣九千七百萬元。去年度因一內地基建業務完成清盤程序，帶來一次性淨收益港幣三千三百萬元，令股東應佔盈利達港幣一億一千一百萬元。若撇除該一次性項目之財務影響，去年度經調整後之股東應佔盈利為港幣七千八百萬元。因此集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利港幣九千七百萬元，較去年度經調整之股東應佔盈利增加港幣一千九百萬元或24%。每股盈利為港幣3.2仙(二零一七年(經調整)：港幣2.6仙)。

於二零一八年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十四億零一百萬元或每股港幣0.46元。

## 股息

董事局建議派發末期股息每股港幣二仙予二零一九年六月五日(星期三)登記在公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣二仙，截至二零一八年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣四仙(二零一七年：每股港幣四仙)。

建議之末期股息預期於二零一九年六月十二日(星期三)派發予各股東。

### 業務回顧

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

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

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

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

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

#### (一) 千色 Citistore

現時於香港營運之六間名為「千色 Citistore」百貨公司，其中五間位於新界 (即荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳)，餘下一間位於九龍大角咀：

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

## 董事局主席報告

「千色Citistore」於本年度繼續推出多項銷售推廣活動，並與供應商加強合作，務求令整體之營運表現有所提升。例如，「千色Citistore」在一眾著名本地品牌商戶支持下，於二零一八年年中舉辦「洋紫荊的故事」，令顧客對該等本地優質產品加深認識。「千色Citistore」於截至二零一八年十二月三十一日止年度，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額亦因此較去年增加6%，明細如下：



千色Citistore之時裝概念店 CITIZEN'S EDIT

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

### 自營貨品銷售

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

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

## 董事局主席報告

### 特許及寄售專櫃銷售

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部分店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架、區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之佣金收入。本年度內，由於此等特許及寄售專櫃之銷售款額均有所提高，所提供之佣金總收入亦因此增加5%至港幣四億三千六百萬元：

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

### 「千色 Citistore」盈利貢獻

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

## (二) UNY 香港

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

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

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





APITA (太古城中心 — 太古城)

## 集團財務

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

## 展望

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

## 悼念

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

## 致謝

本人謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，表示衷心謝意。

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

主席

**李家誠**

香港，二零一九年三月二十日

# 業務模式和策略方向

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。

### 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二零一八年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

## 重大收購及出售

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於市場上購買若干上市證券，並於二零一八年十二月三十一日之本集團綜合財務狀況表中確認為「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之上市證券投資」。

於二零一八年五月三十一日，Urban Kirin Limited (本公司之全資附屬公司) 收購生活創庫有限公司(「UNY 香港」，於二零一八年七月二十七日已更改其名為 Unicorn Stores (HK) Limited) 之全部已發行股份，經調整之現金代價為港幣291,000,000元(「該收購」)。UNY 香港於香港從事百貨業務並於(i) 香港島太古城太古城中心營運「APITA」；(ii) 九龍樂富樂富廣場營運「UNY」；及(iii) 九龍九龍灣德福廣場營運「PIAGO」之三間附設超級市場之綜合百貨商店。

除上述者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何其他重大收購或任何重大出售。

## 經營業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團透過下列公司於香港從事百貨業務：(i) Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)(為本公司之全資附屬公司)；及(ii) UNY 香港(誠如上文「重大收購及出售」一段所述於本集團完成該收購後，為本公司之全資附屬公司)。

## 管理層討論及分析

### (a) 於香港之百貨業務

#### 千色 Citistore

截至二零一八年十二月三十一日止年度，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認來自千色 Citistore 之下列財務表現：

	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) %
		二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元		
<b>收入</b>					
– 銷售收入		433	410	23	+6%
– 寄售專櫃佣金收入		286	264	22	+8%
– 特許專櫃佣金收入		150	153	(3)	-2%
– 推廣收入		8	7	1	+14%
	(i)	877	834	43	+5%
<b>直接成本</b>					
– 銷售存貨成本		(284)	(268)	(16)	+6%
– 百貨店之租金及相關支出		(238)	(235)	(3)	+1%
– 百貨店之員工薪金及相關支出		(113)	(113)	–	–
– 租賃物業裝修之折舊支出		(28)	(29)	1	-3%
– 其他		(33)	(28)	(5)	+18%
	(ii)	(696)	(673)	(23)	+3%
其他收益		9	10	(1)	-10%
分銷及推廣費用		(20)	(21)	1	-5%
行政費用	(iii)	(63)	(61)	(2)	+3%
<b>除稅前盈利</b>		107	89	18	+20%
所得稅	(iv)	(18)	(15)	(3)	+20%
<b>本公司股東應佔除稅後盈利</b>		89	74	15	+20%

## 管理層討論及分析

附註：

- (i) 收入按年增加港幣43,000,000元或5%，主要乃由於(i)二零一八年一月份及二月份之天氣顯著較冷，導致二零一八年一月份及二月份比較相應二零一七年一月份及二月份冬季商品之銷售有所增加；(ii)於二零一八年七月推出為期十一天之特別促銷活動，而該活動於二零一七年並無舉行；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度，香港零售行業市場氣氛，較相應截至二零一七年十二月三十一日止年度整體呈現復甦跡象。
- (ii) 直接成本按年增加港幣23,000,000元或3%，主要乃由於銷售存貨成本增加港幣16,000,000元或6%，與截至二零一八年十二月三十一日止年度來自銷貨收入增加港幣23,000,000元或6%一致。
- (iii) 行政費用主要包括行政人員薪金及相關支出港幣41,000,000元(二零一七年：港幣40,000,000元)。行政費用按年增加港幣2,000,000元或3%，主要乃由於行政人員之薪金及相關支出和租金及相關支出於截至二零一八年十二月三十一日止年度增加所致。
- (iv) 所得稅支出乃有關於本年度之香港利得稅撥備。所得稅支出按年增加港幣3,000,000元或20%，乃由於千色Citistore於截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前盈利增加港幣18,000,000元。

本集團於二零一四年收購千色Citistore所產生之商譽為港幣810,000,000元(二零一七年：港幣810,000,000元)（「千色商譽」）並已於本集團於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。千色商譽於二零一八年十二月三十一日之減值評估是通過釐定使用千色Citistore之現金產出單元之使用價值與於二零一八年十二月三十一日千色商譽之賬面值相比較而進行。本公司董事已評估並認為於二零一八年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

### UNY香港

由於本集團已於二零一八年五月三十一日完成該收購，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認來自UNY香港由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日之七個月期間之收入貢獻為港幣619,000,000元，其中包括(i)直接銷售貨品產生之收入金額為港幣565,000,000元；(ii)持牌經營人所產生銷售之佣金收入金額為港幣50,000,000元；及(iii)管理費收入為港幣4,000,000元。

由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日之七個月期間，UNY香港由銷售自營貨品及經營寄售業務所產生整體毛利為港幣38,000,000元及其他收益港幣2,000,000元，並且確認分銷費用港幣9,000,000元、行政費用港幣26,000,000元及所得稅支出港幣1,000,000元，因此，UNY香港錄得由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日之七個月期間之除稅後盈利為港幣4,000,000元，該金額並於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認(二零一七年：無)。

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

## 管理層討論及分析

### (b) 於公司層面

	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) %
		二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元		
<b>其他收入</b>					
– 銀行利息收入		10	10	–	–
– 清算附屬公司之收益淨額	(v)	–	33	(33)	-100%
– 股息收入	(vi)	3	–	3	不適用
– 雜項收入		–	1	(1)	-100%
		13	44	(31)	-70%
行政費用		(9)	(8)	(1)	+13%
<b>除稅前盈利</b>		4	36	(32)	-89%
所得稅		–	–	–	–
<b>除稅後盈利</b>		4	36	(32)	-89%
非控股權益	(vii)	–	1	(1)	-100%
<b>本公司股東應佔除稅後盈利</b>		4	37	(33)	-89%

附註：

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

### (c) 總體而言

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

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

## 管理層討論及分析

### 財務資源及資金流動性

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

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

基於本集團於二零一八年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣465,000,000元，本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來擴展之資金需求。

### 庫務及財務管理

本集團之融資及庫務活動乃由公司層面集中執管。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並非有關為投機或對沖目的而訂立之任何衍生金融工具安排之合約方。本集團密切監察其利率風險及匯率風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

### 資產抵押

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

### 資本承擔

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

### 或然負債

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

## 管理層討論及分析

### 僱員及薪酬政策

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

僱員之薪酬與市場及同業水平相若。年終花紅視乎員工之個別表現酌情發放。其他僱員福利包括醫療保險、退休計劃及培訓課程。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣218,000,000元(二零一七年：港幣154,000,000元)。截至二零一八年十二月三十一日止年度之總員工成本有所增加，主要由於該收購完成後，新增UNY香港由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日止七個月期間之員工成本港幣63,000,000元所致。



# 五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零一四年 港幣百萬元	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
本年度盈利/(虧損)	1	(7)	449	100	111	97
		港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利/(虧損)	1	(0.2)	14.7	3.3	3.6	3.2
每股股息	1	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
		於十二月三十一日				
	附註	二零一四年 港幣百萬元	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
固定資產		71	73	101	90	92
無形經營權		361	—	—	—	—
資產淨值	1	1,303	1,489	1,465	1,430	1,401
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	1	0.43	0.49	0.48	0.47	0.46

附註：

1. 以上所示及提及之盈利/(虧損)、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

### (a) 匯報準則及範圍

本環境、社會及管治報告（「本報告」）由本公司編製，當中涵蓋本公司本年度截至二零一八年十二月三十一日止的人力資本、環境、價值鏈及社區投資方面的管理方針及表現。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》編撰。

本公司為香港消費者提供多元化的零售品牌組合。以下業務對本公司環境及社會表現具有重大影響力，因而載入報告範疇<sup>1</sup>：

百貨公司	千色 Citistore
服裝專門店	id:c / CITIZEN'S EDIT

本報告未提供詳細的環境、社會及管治內容索引，以便讀者翻閱及查找相關環境、社會及管治議題、披露資料及關鍵績效指標，並提供補充資料。

### (b) 持份者參與及重要性評估

本公司深明持份者參與及確立重要環境、社會及管治議題對我們持續取得成功及實現可持續發展至關重要。為編製本報告內容，本公司聽取獨立顧問的專業意見，進行持份者參與及重要性評估。我們循以下三個階段釐定重要環境、社會及管治議題，並於本報告作出披露：

第一階段：識別	第二階段：排列優次
<p>為識別潛在的重要議題，我們已審閱香港交易所《環境、社會及管治報告指引》中的議題，並已進行同業基準及持份者參與評估。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>同業基準：參閱本地、區域及國際同業所披露的環境、社會及管治議題，以識別業界慣例。</li><li>持份者參與：本公司於二零一七年及二零一八年分別進行外部持份者<sup>2</sup>及內部持份者網上調查。另外，我們邀請持份者排列不同環境、社會及管治議題的重要性，並收集他們對報告的意見。</li></ul>	<p>為釐定潛在重要議題的優次，我們整合分析同業基準與持份者參與的結果，藉此確定各項環境、社會及管治層面及關鍵績效指標的整體重要程度。</p> <p>我們排列優次，並為下一階段篩選出重要的環境、社會及管治議題。</p>
第三階段：確立重要議題	
<p>我們將第一階段及第二階段結果提交予本公司高級管理層討論，以供確認一系列重要關鍵績效指標作本報告披露之用。</p>	

附註：

- 本公司於二零一八年五月收購生活創庫有限公司 (UNY (HK) Co., Limited) (現更名為 Unicorn Stores (HK) Limited)。為確保年度披露資料完整及資料收集慣例的一致性，本公司將於下年度報告開始披露 Unicorn Stores (HK) Limited 的相關環境、社會及管治資料及數據。
- 業務合作夥伴、客戶及非政府組織。

## 可持續發展及企業社會責任

### (c) 可持續的企業管治

本公司已成立環境、社會及管治工作小組，以制定本公司的可持續發展策略。該小組由本公司各部門的代表組成，在內部定期會議上規劃及協調本公司的環境、社會及管治措施。高級管理層則負責向董事會報告環境、社會及管治項目的整體進展及成效。

在董事會的監督下，本公司已制定嚴謹的風險管理方針，結合由上而下的策略綜觀與由下而上的業務流程。按照風險管理流程及內部控制系統，本公司定期評估、檢討、及監察環境、社會及管治相關風險。有關更多詳情，請參閱本年報第32至46頁的企業管治報告。

## 二 顧客關係與供應鏈管理

作為備受信賴的企業，本公司零售組合多元化，品牌形象鮮明，致力為長期支持我們的顧客提供舒適的購物體驗。除與供應鏈夥伴緊密合作外，我們亦以負責任的方式落實各項措施，確保持續提供優質產品及服務，力求維持高水平的顧客滿意度。

### (a) 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，我們堅守「三優服務承諾」。

優質服務	優質貨品	優質生活
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。	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。	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。

本公司旗下知名百貨公司品牌「千色Citistore」充分體現「三優服務承諾」。該品牌廣受信賴，旗下經營的六間百貨公司不但提供豐富多樣的產品組合，而且客戶服務貼心周到，務求滿足客戶所需。千色Citistore的標誌仿如四個色彩繽紛的人形圖案，突顯本公司以人為本的理念，完美詮釋我們為顧客生活增添色彩與活力的使命。

我們不斷尋求以創新的方式提供服務及產品，積極搜羅客戶鍾愛的新商品及品牌。繼引入「CITIZEN'S EDIT」品牌後，本公司於報告期內收購生活創庫有限公司 (UNY (HK) Co., Limited) (「UNY HK」，現更名為 Unicom Stores (HK) Limited)，進一步豐富及拓展多元化的零售組合。千色Citistore將與UNY HK旗下APITA、UNY及PIAGO產生協同效應，為顧客提供最優質的日本產品及更出色的購物體驗。



## 可持續發展及企業社會責任

舒適整潔的環境是顧客盡情享受購物樂趣的首要條件。我們在營業時間前後均會進行全面清潔，而工程部亦會每天檢查機房及冷氣三次，以密切監控室內溫度。我們同時採取其他以客為本的措施，竭力確保旗下分店提供一應俱全的購物體驗。

### 鼓勵客戶支持本地社會企業

我們鼓勵客戶支持本地非政府機構及社會企業，讓他們能夠透過我們提供的產品為各類社會服務事業作出貢獻。我們與社會企業及非政府機構合作，讓他們在荃灣、馬鞍山及將軍澳的千色Citistore寄售產品，為他們的營運提供支持，並向顧客宣傳社會企業的理念，從而提升公眾對各項社會服務議題的關注。

我們致力推動社會共融、平等機會及公平交易，顧客可從新生精神康復會、香港盲人輔導會、新福事工協會有限公司、香港公平貿易動力及公平棧有限公司的寄售專櫃購買別具意義的商品。



### (b) 產品責任

為履行本公司的「三優服務承諾」，以負責任的方式進行採購、市場推廣、廣告及其他業務活動非常重要。我們不僅自行嚴格遵守有關產品及服務責任的一切相關法律及法規<sup>3</sup>，亦對本公司的供應商提出同樣要求。

為保證向顧客提供最優質產品，我們在貨品抵達時會檢查所有產品的重要信息，包括標籤、包裝和有效日期等。如發現任何差異，職員會立即通知部門負責人，以便進行調查及糾正措施。我們亦會特別留意貨品置架及庫存管理，確保架上所有貨品擺放整齊。品牌名稱、產品說明、保養細節、有效日期及警告等重要產品資訊均在價格標籤旁清晰顯示。

附註：

3. 《商品說明條例》(香港法例第362章) 確保所有產品不得包含任何虛假商品說明、偽造商標、虛假陳述或以其他方式違反此條例的規定；《食物及藥物(成分組合及標籤)規例》(香港法例第132W章) 確保預先包裝食品必須遵守並符合此規例；以及《消費品安全規例》(香港法例第456A章) 及《玩具及兒童產品安全條例》(香港法例第424章) 確保玩具及兒童產品必須遵守並符合此等規例。

## 可持續發展及企業社會責任

精準掌握顧客需求的變化趨勢，有助我們精益求精持續改進。為此，本公司已設立不同渠道及機制收集顧客的意見及建議，其中包括千色 Citistore 的 Facebook 專頁，我們歡迎顧客在專頁上留言，並為顧客間的意見交流提供平台。

我們與顧客的溝通渠道包括熱線電話及電郵地址，並設有嚴格的投訴處理機制，是推動我們持續改進的重要途徑。所有合理投訴交由專責代表調查處理，過程嚴格保密，且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調查結果。於報告年度內，本公司透過不同渠道合共接獲97宗顧客對所購買貨品及服務的書面投訴，而所有個案均已按照明確的投訴處理指引及程序妥善解決。

本公司員工上下一心，竭誠為每位光顧的顧客締造愉快的購物體驗。於報告年度內，本公司欣然收到19封顧客感謝信。顧客的認同與欣賞讓我們更加堅定提供卓越服務的信念。

我們致力保障顧客私隱，盡量只收集必要的個人資料。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。於報告年度內，本公司全面遵守《個人資料(私隱)條例》(第486章)。

顧客私隱政策可於千色 Citistore 網站 [www.citistore.com.hk/privacy\\_policy\\_chi/](http://www.citistore.com.hk/privacy_policy_chi/) 公開查閱。

### (c) 供應鏈管理

為實現產品質素目標及整體高效營運，我們與供應鏈合作夥伴(包括直接供貨商、寄售商、專櫃以及提供有關資訊科技、行政及市場推廣方面的產品及服務者)展開緊密合作。

我們與供應商及銷售商建立穩固的長期關係，有助減低任何與供應鏈相關的潛在風險。供應商必須遵守本公司有關反貪污及防止賄賂的指引，且須在展開正式合作前同意遵守供應商協議中所規定的條款，方會被納入核准供應商名單。

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，確保場內不會出現冒牌貨品。所有供應商及銷售商一律須與本公司簽署協議，並受當中所載條款及條件約束，對任何侵犯專利、設計、商標、商號名稱、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承擔全部責任。

### 三 保護天然資源

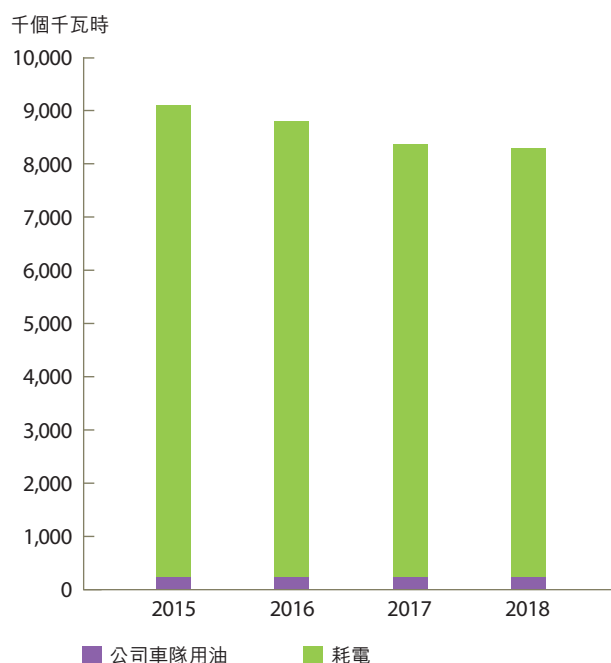
隨著氣候變化帶來的影響及天然資源管理成為日益嚴峻的全球議題，我們致力以負責任的方式經營業務，為環境保護出一份力。我們致力管理天然資源的使用，盡可能減少對環境造成的影響，同時為顧客提供優質的購物體驗。於二零一五年，本公司制定內部環境政策，旨在持續改善環境方面的表現，並向持份者及業務合作夥伴推廣環保實務。該政策包括八項主要承諾，訂明員工及承辦商均有責任保護環境。此外，該政策表明本公司須符合所有有關環境保護的適用法律及監管規定<sup>4</sup>，在供應鏈及經營管理過程中高效使用燃料、電力、水、紙張及其他物料。

#### (a) 資源使用

##### 能源使用

為將對環境造成的影響及整體能源消耗降至最低，我們在業務過程中實施各種節能及減少資源消耗措施。例如，我們密切監察店舖的室內溫度，並在適當時手動關閉風機盤管。為提高對能源消耗影響的認識，本公司於二零一八年三月二十四日參與由世界自然基金會舉辦的「地球一小時」活動。活動期間，全線分店外牆懸掛的所有霓虹燈及展示櫥窗的電源均被關閉。年內，我們亦在公用區域張貼通告，時刻提醒員工實踐節能措施。

#### 能源消耗



附註：

4. 包括《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

### 包裝物料

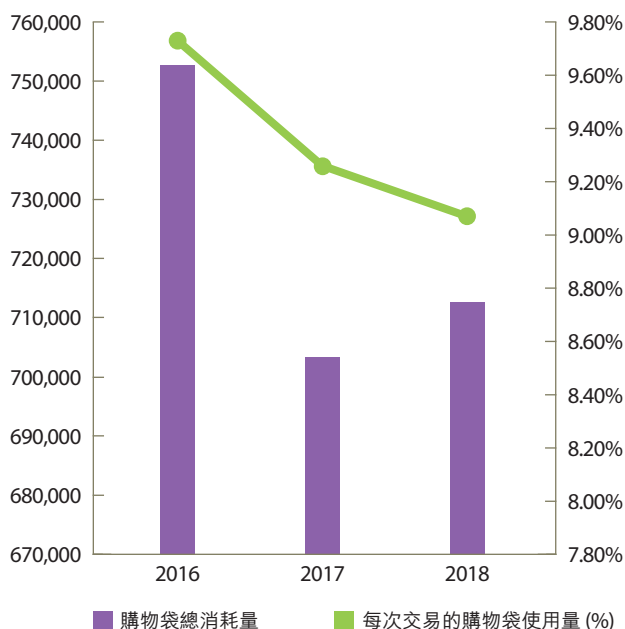
我們竭力塑造便捷愉快的購物體驗，同時積極鼓勵租戶及顧客減少使用包裝物料。通過鼓勵減少使用塑膠購物袋，我們既可減少耗用天然資源，亦可減少廢物產生。

### (b) 污染排放

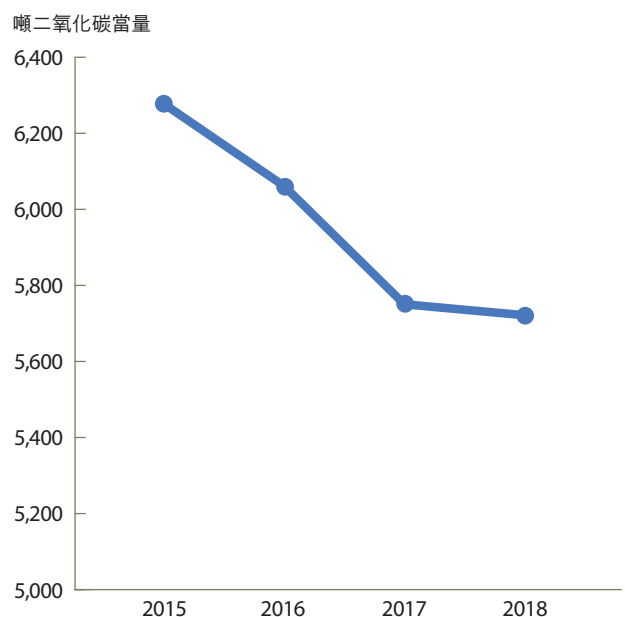
#### 氣候變化

為響應政府應對氣候變化而制定的目標及計劃，我們持續減少業務經營過程中直接或間接產生的溫室氣體。我們按照環境政策的指引，實施各種高效節能措施，例如在售貨區裝設LED照明裝置，以及不斷更換及升級設備。

### 購物袋使用量



### 溫室氣體排放



## 可持續發展及企業社會責任

### 廢物管理

本公司認同在日常營運中實施各種減少廢物及回收措施，可有效管理廢物的產生，從而減少對環境造成的影響。本公司鼓勵店舖員工盡可能重覆使用所有紙箱，其中大部分可用於文件儲存及送貨服務上。至於不適合再次使用的紙箱，則於收集後進行回收。在節日期間，我們繼續與綠領行動合作，在千色Citistore中設置回收箱收集顧客利是封以便循環再用。年內，本公司亦安排收集伺服器、打印機及不間斷供電裝置等廢棄電子設備，以便妥善處理及回收。





## 四 栽培員工

作為服務業的一員，本公司深明秉持以人為本的理念，並確保公司決策符合有關準則為取得長期成功的關鍵。本公司提倡及推行尊重顧客和員工的方針，致力為員工提供友善互助的和諧工作環境，並透過僱傭措施與員工活動，保障他們的身心健康。

### (a) 員工關懷

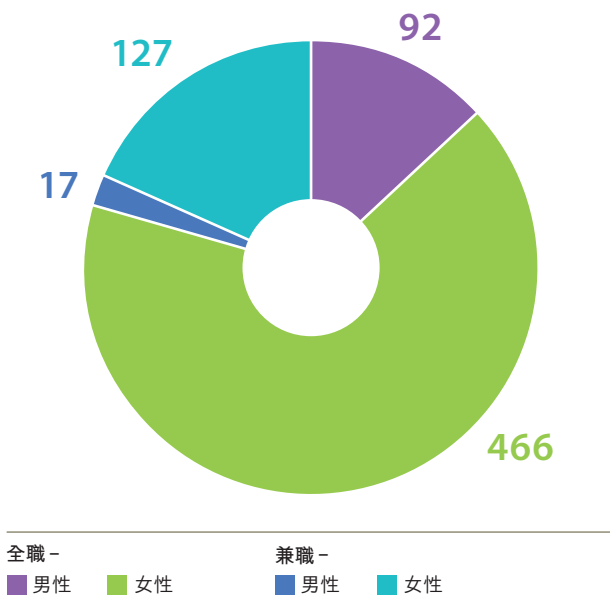
本公司秉持以人為本的僱傭理念，遵循標準流程進行招聘。我們嚴格實施任人唯才的招聘流程，僅以應徵者的技能及資歷作為遴選條件。員工在職期間，我們致力協助他們保持工作與生活平衡，宣揚團隊精神，建立融洽的工作環境。本公司舉辦週年晚宴等社交活動，鼓勵員工在日常工作環境以外增加溝通與互動。此外，本公司提供多項員工福利，例如員工折扣購物計劃、年假、產假、婚假及恩恤假等。

### 二零一八年週年員工聯歡晚宴

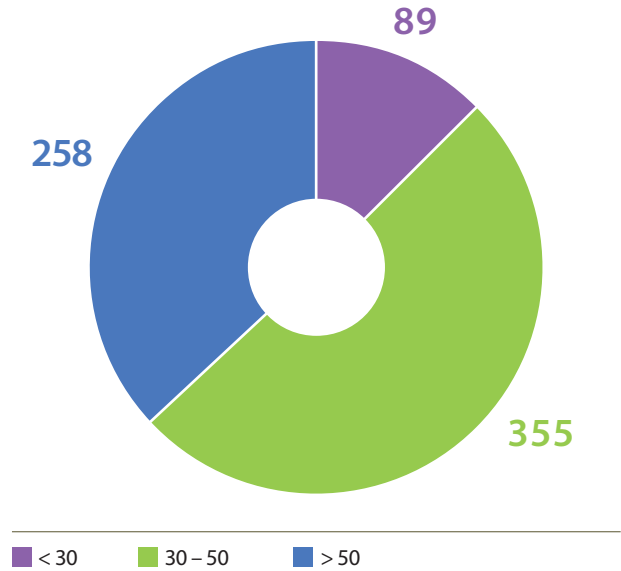
本公司每年均會舉辦週年員工晚宴，藉以肯定及酬謝員工的辛勤付出、努力及貢獻。當晚，員工踴躍參與趣味遊戲及聯誼比賽，歡樂氣氛滿溢。頒獎典禮上，多名員工受到表彰，嘉許他們過去一年的傑出表現、敬業態度及專業操守。



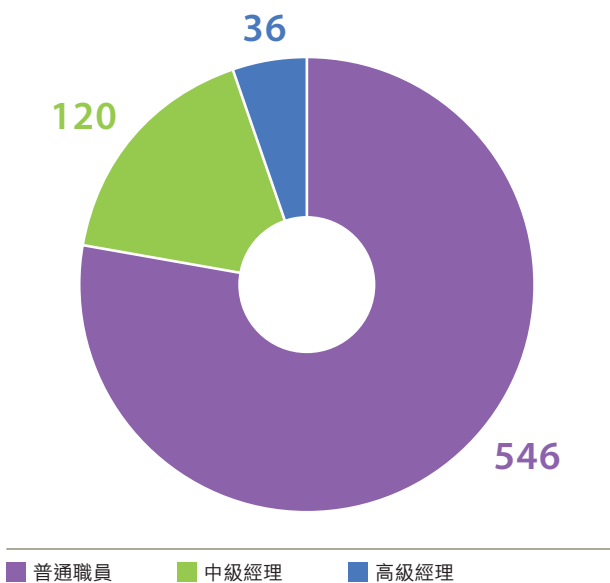
按僱傭類型及性別劃分的員工總數



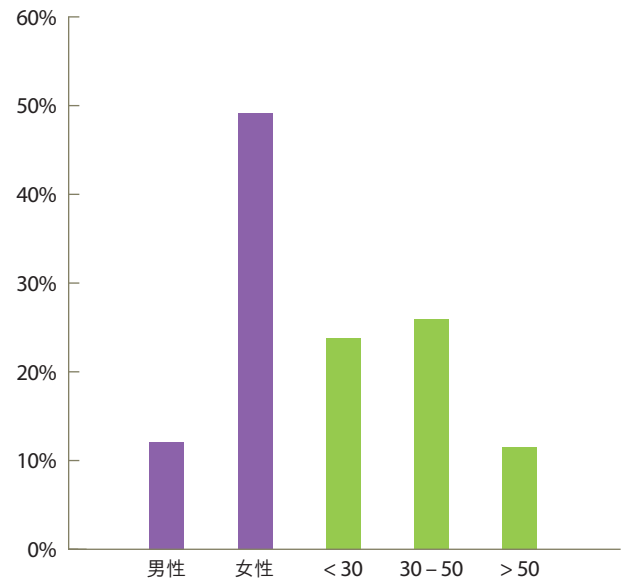
全體員工的年齡分佈



員工職級分佈



按性別和年齡劃分的員工流失率



## 可持續發展及企業社會責任

### (b) 職業健康與安全

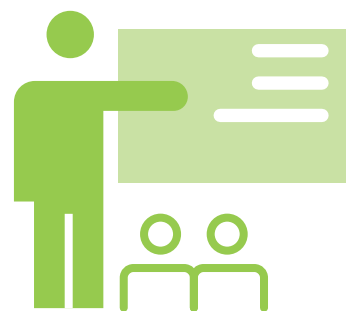
本公司置員工安全於首位。我們實施多項安全政策及措施，確保員工能夠在安全舒適的環境中工作。為進一步確保工作場所不受任何潛在職業危害及風險影響，香港勞工處職業安全及健康（綜合服務）小組於二零一八年曾進行三次巡查，巡查期間並無發現任何違反有關法律及法規的情況。當發生工傷事故時，受傷員工、證人及店舖經理須立即向人力資源部提交事故報告，人力資源部隨後向勞工處報告，以便進一步採取行動。

除工作場所的直接危害外，長期健康狀況及慢性疾病亦可能對員工構成影響。為保障員工並加強他們對有關事項的認識，我們已舉辦安全及急救培訓課程，並與前線員工討論防治背痛等健康議題的預防措施。另外，我們亦會向員工派發健康與安全資訊小冊子。

### (c) 發展與培訓

本公司採取以人為本的方針，致力為員工提供事業晉升與發展的機會。所有新員工可透過入職課程熟悉本公司的營運、企業文化及傳統。此外，我們為員工度身定制培訓計劃及課程，積極推動各個職級及部門員工的持續發展及成長。

#### 員工培訓工作坊： 「如何視投訴為禮物」



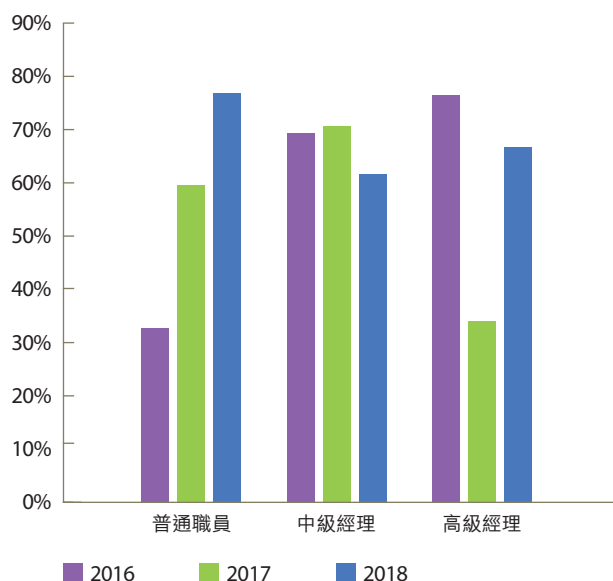
受訓員工的  
平均受訓時數

**6.7**小時

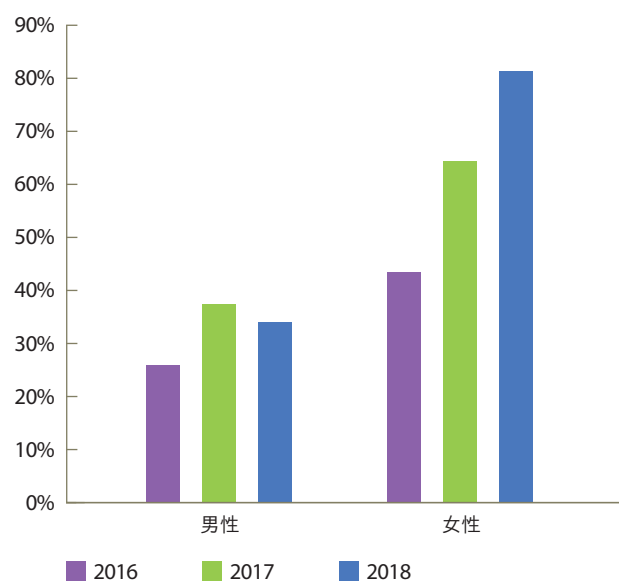
## 可持續發展及企業社會責任

為讓前線員工及主管提升技能及培養信心，從而提供優質客戶服務，我們籌辦卓越服務課程，教導員工處理投訴等方面的重要客戶服務技巧。此外，本公司定期舉行產品培訓及工作坊，擴闊員工對產品的認知，了解市場及消費趨勢。前線員工掌握各種知識及技能後，可提供適當建議及鎖定符合客戶需要的產品，令客戶感受到貼心的服務體驗。我們期望透過適當的員工培訓，既能夠滿足客戶的服務期望，亦可讓員工在工作上獲得滿足感，確信自己具備取得成功的實力及機會。

### 受訓員工職級百分比



### 按性別劃分的受訓員工百分比



#### (d) 商業道德與誠信

為秉持商業道德及誠信的最高標準，我們在《員工手冊》中制定指引，並實施防止貪污政策，藉此預防出現賄賂、敲詐及欺詐等違操守的行為。根據本公司政策，所有員工嚴禁接受外界提供的任何金錢或其他禮物。

為落實機構問責制，本公司設有舉報政策，為員工提供內部機制作出舉報及就公司內一切可疑、不當或違規行為發表意見。所有經此渠道匯報的事件均嚴格保密，確保有關舉報人身份的相關資料不被洩露並受到保障。匯報個案經調查後將提交予管理層處理。

報告年度內並無針對本公司或其員工提出涉嫌貪污的法律案件。

## 五 關愛社群

本公司在社區服務方面亦延續以人為本的精神。我們期望與社區合作夥伴攜手，透過慈善捐款、參與回收活動、鼓勵僱員參與義工服務及其他合作項目建設美好共融的社會，令更多有需要人士從中受惠。於報告年度內，本公司社區投資總額達港幣242,142元。

表1：持續參與的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182,142元
綠領行動	在全線千色Citistore放置利是封回收箱 利是封回收重用大行動	收集及轉贈合共785公斤的利是封作循環再用，並捐贈港幣60,000元
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240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983件衣物、家居用品及配件

除上表所述的社區項目外，本公司繼續借出旗下百貨公司的場地作體驗學習用途。年內，我們先後兩次安排荃灣浸信會石籬幼稚園及荃威幼稚園的學童前往荃灣千色Citistore參觀。透過參觀活動，學童可選購心愛貨品，並初次體驗付款購物的樂趣。



## 可持續發展及企業社會責任

此外，我們響應聯合國兒童基金會慈善跑2018，贊助員工參與於二零一八年十一月二十五日舉辦的半馬拉松企業接力賽。活動以「為兒童·跑」為主題，是一項支持聯合國兒童基金會對抗兒童愛滋病的全球性運動。



## 大角咀千色Citistore 「給毛孩找一個家」

我們與本地傷病、老弱或絕育狗隻領養機構阿棍屋攜手合作，在大角咀CTBeatZ舉辦為期一個月的領養活動。CTBeatZ為千色Citistore旗下文化創意平台，我們希望透過這個平台鼓勵顧客及大眾領養被遺棄的狗隻，提高大眾對動物權益及福利的重視程度。該計劃在愛心訪客的鼎力支持下取得空前成功，並收到大量領養「毛孩」的申請。



## 可持續發展及企業社會責任

### 數據總覽

香港交易所關鍵績效指標		單位	2018		2017			
<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	62.6		65.0			
	範圍二排放	噸二氧化碳當量	5,646.2		5,685.2			
	範圍三排放	噸二氧化碳當量	13.3		不適用			
	– 總排放量	噸二氧化碳當量	5,722.1		5,750.2			
	– 密度	噸二氧化碳當量 (每全職員工) <sup>5</sup>	10.3		9.8			
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	396,353		452,000			
	電子產品	件數	245		92			
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	229.8		238.7			
	電力	千個千瓦時	8,066.0		8,121.7			
	– 能源總耗量	千個千瓦時	8,295.8		8,360.4			
	– 密度	千個千瓦時 (每全職員工) <sup>5</sup>	14.9		14.3			
A2.5	<b>包裝物料用量</b>							
	塑膠購物袋使用數量							
	– 總耗量	個數	712,671		703,366			
<b>B. 社會</b>								
B1.1	<b>按僱傭類型及性別劃分的僱員總數</b>		男性	女性	男性	女性		
	全職	人數	92	466	97	489		
	兼職	人數	17	127	16	128		
	<b>按僱傭類型及年齡劃分的僱員總數</b>		三十歲 以下	三十至 五十歲	五十歲 以上	三十歲 以下	三十至 五十歲	五十歲 以上
	全職	人數	64	300	194	68	356	162
	兼職	人數	25	55	64	27	59	58
	<b>按職級劃分的僱員總數</b>							
	普通職員	人數	546		570			
	中級經理	人數	120		119			
	高級經理	人數	36		41			
B1.2	<b>按性別劃分的僱員流失比率</b>		男性	女性	男性	女性		
		%	12.1	49.1	10.1	50.1		
	<b>按年齡劃分的僱員流失比率</b>		三十歲 以下	三十至 五十歲	五十歲 以上	三十歲 以下	三十至 五十歲	五十歲 以上
		%	23.8	25.9	11.5	24.7	26.2	9.5
B3.1	<b>按僱員類別及性別劃分的受訓僱員百分比</b>							
	普通職員	%	76.9		59.6			
	中級經理	%	61.7		70.6			
	高級經理	%	66.7		34.1			
	男	%	33.9		37.2			
	女	%	81.1		64.2			

附註：

5. 本公司二零一八年全職員工人數為558人(二零一七年則為586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		2018		2017		
B3.2	按性別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	男性	女性	男性	女性			
	參加培訓課程的員工人數	員工人數	37	481	42	396		
	受訓時數	時數	200.8	3,266.5	229.5	3,624.5		
	完成受訓的平均時數	時數	5.4	6.8	5.5	9.2		
	按僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	普通職員	中級經理	高級經理	普通職員	中級經理	高級經理	
	參加培訓課程的員工人數	員工人數	420	74	24	340	84	14
	受訓時數	時數	2,867.3	435.5	164.5	3,175.0	601.5	77.5
	完成受訓的平均時數	時數	6.8	5.9	6.9	9.3	7.2	5.5

## 香港交易所環境、社會及管治內容索引

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	20-22	
	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	29	
	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	29	
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	21	
	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	22	
A2 資源使用	A2	一般披露	20-21	
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	29	
	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	20	
	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	29	



## 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	20-22	
	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	20-22	
<b>B. 社會</b>				
B1 僱用員工	B1	一般披露	23	
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	29	
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	29	
B2 健康與安全	B2	一般披露	25	
	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	25	
B3 發展及培訓	B3	一般披露	25-26	
	B3.1	按性別、僱員類別劃分的受訓僱員百分比	29	
	B3.2	按性別、僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	30	
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	19	
	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	19	
B6 產品責任	B6	一般披露	18-19	
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	19	
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	19	
	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	19	
B7 防止貪污	B7	一般披露	26	
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	26	
B8 社區投資	B8	一般披露	27	
	B8.1	重點貢獻範疇	27-28	
	B8.2	在重點範疇所動用資源	27-28	

# 企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》第 A.2.1 條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李家誠先生對本集團及營商具資深經驗及知識，彼擔任主席及總經理之雙重角色，乃符合本公司之最佳利益。

## 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。非執行董事及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

董事局現有以下十位成員：

執行董事	獨立非執行董事
李家誠 (主席兼總經理)	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
李兆基博士	歐肇基
李 寧	
李達民	

董事之個人資料詳列於本年報第65頁至第68頁。李兆基博士為李家傑博士及李家誠先生之父親、李寧先生之岳父及李達民先生之胞兄。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。

所有非執行董事(包括獨立非執行董事)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。

截至二零一八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。以下獨立非執行董事現時擔任若干董事職務,根據《上市規則》第3.13(7)條之獨立性指引屬影響獨立性之其中多個因素:

- (i) 歐肇基先生(「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(兩者均為本公司之聯營公司)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。截至二零一八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(包括有關企業管治之事宜)及交易。董事出席會議紀錄載列於第39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》，於執行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

本公司已接獲每名董事確認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65頁至第68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有關業務發展和技術的議題以及與本集團業務相關的重要規則修訂舉行講座及演講。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，彼等於二零一八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規則修訂、資訊科技、區域經濟發展、經營策略等。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 (主席兼總經理)	✓	✓
李家傑	✓	✓
林高濱	✓	✓
李兆基	✓	✓
李 寧	✓	✓
李達民	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭志強	✓	✓
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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了四次會議。有關於截至二零一八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、審閱截至二零一八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、審閱截至二零一七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。

於截至二零一八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二零一九年薪酬之增幅水平，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101頁至第103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103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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議以評核本公司之獨立非執行董事之獨立性及就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格向董事局提出建議。提名委員會同時亦審閱提名政策、董事局之人數及組成及董事局成員多元化政策，並認同提名政策及認為董事局成員多元化政策為適合及有效。

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

下表展示截至二零一八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	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
李寧	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
李達民	2/4	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	4/4	1/1	2/2	1/1
高秉強	4/4	4/4	1/1	2/2	1/1
胡經昌	4/4	4/4	1/1	2/2	1/1
梁希文	0/3 <sup>1</sup>	0/3 <sup>1</sup>	不適用	不適用	0/1
歐肇基	4/4	4/4	不適用	不適用	1/1

附註：

1. 梁希文先生於二零一八年十月十一日離世前，共舉行了三次董事局會議及三次審核委員會會議。

## 5 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零一八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70頁至第73頁獨立核數師報告內。

## 6 核數師薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師分別就審核和審核相關之服務及非審核服務可收取約港幣2,000,000元(二零一七年：港幣2,000,000元)及約港幣2,000,000元(二零一七年：港幣1,000,000元)。非審核服務為有關收購生活創庫有限公司(UNY (HK) Co., Limited)(現改名為「Unicorn Stores (HK) Limited」)之主要交易之服務以及其他企業及諮詢服務，並將會每年兩次提交審核委員會審閱。

## 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，並評估建議之舒緩方案之成本效益，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。

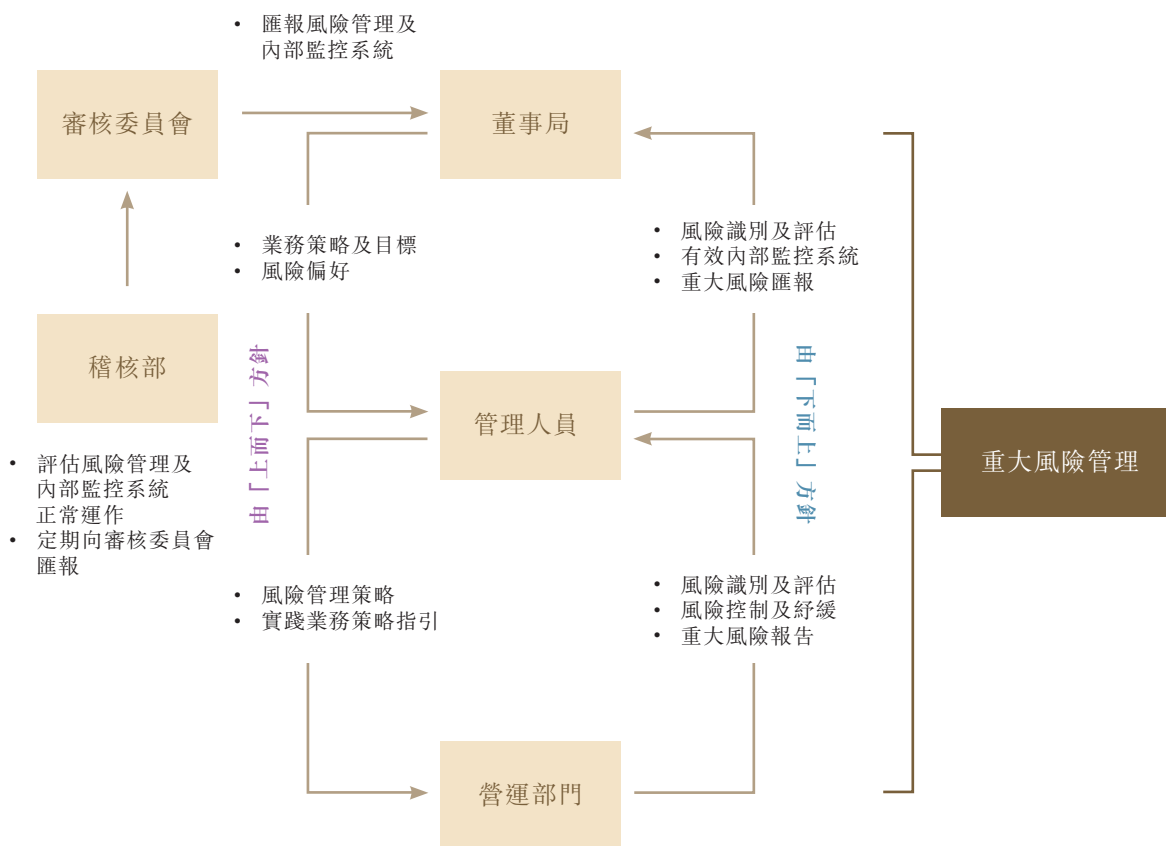
審核委員會之職權範圍，其中載述檢討風險管理和監控系統的責任。此外，風險管理政策已獲採納作為風險管理及內部監控系統之指引。風險管理政策已載列於本公司網站。

## 企業管治報告

### (ii) 風險管理匯報及框架

稽核部透過審核，從而評估截至二零一八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。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，本集團之零售業務有賴於經濟情況。

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。股東可透過股份登記及過戶處（熱線為 (852) 2980 1333 或電郵地址為 [is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.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二零一八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」、「APITA」及「PIAGO」(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7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9頁至第14頁及企業管治報告第32頁至46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7頁及財務報表第74頁至第123頁。本年報內第15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16頁至第31頁之可持續發展及企業社會責任以及第32頁至第46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

本公司於二零一八年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第123頁。

## 集團盈利

本集團於截至二零一八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74頁至第123頁之財務報表中。

## 股息

本公司已於二零一八年九月十四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二仙予於二零一九年六月五日(星期三)登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

建議之末期股息預期於二零一九年六月十二日(星期三)派發予各股東。

## 慈善捐款

本年度本集團之慈善捐款為港幣332,000元(二零一七年：港幣179,000元)。

## 固定資產

本年度固定資產之增減詳列於第106頁財務報表附註十五中。

## 銀行借款

於二零一八年十二月三十一日，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增減詳列於第118頁財務報表附註廿七(b)中。

### 股本

本公司股本之資料詳列於第118頁財務報表附註廿七(c)中。股本於本年度並無變動。

### 集團財務摘要

本集團截至二零一八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15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101頁至第103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 (主席兼總經理)  
李家傑博士 (副主席)  
林高演博士 (副主席)  
李兆基博士  
李 寧  
李達民

#### 獨立非執行董事

鄺志強  
高秉強教授  
胡經昌  
梁希文 (於二零一八年十月十一日離世)  
歐肇基

鄺志強先生、高秉強教授及胡經昌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，彼等符合資格並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

於二零一八年十二月三十一日，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	李兆基	1			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
	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	李兆基	3	14,135,152		3,190,711,619		3,204,846,771	72.82
	李家傑	3				3,190,711,619	3,190,711,619	72.50
	李家誠	3				3,190,711,619	3,190,711,619	72.50
	李寧	3		3,190,711,619			3,190,711,619	72.50
	李達民	4		200,272			200,272	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	李兆基	5			8,190 (普通股 A 股)		8,190 (普通股 A 股)	100.00
	李兆基	6			3,510 (無投票權 B 股)		3,510 (無投票權 B 股)	100.00
	李兆基	7	35,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)		50,000,000 (無投票權遞延股份)	100.00
	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。

## 董事局報告

### 主要股東及其他人士權益

於二零一八年十二月三十一日，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>		
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，李兆基博士實益擁有14,135,152股，而其餘之3,190,711,619股中，(i) 1,318,898,971股由恒兆擁有；(ii) 432,547,181股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 337,404,922股由Cameron Enterprise Inc.擁有；725,352,667股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；138,997,867股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；127,901,783股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；106,951,823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) 2,656,405股由富生有限公司（「富生」）擁有。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有恒兆（列載於附註1）、富生（Hopkins作為單位信託之受託人擁有其全部已發行普通股股份）及恒地的股份權益。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。
- 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。
- 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。

## 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二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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、安排或合約權益及持續關連交易

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，就有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  可出租面積： 1,893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
地下G13-G16號舖及 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  可出租面積： 133,469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
地下G18A號、G18B號、 G19-G23號舖 <small>附註1及2</small>  協議日期： 二零一四年十月十五日  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



## 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G17號舖 <small>附註1及2</small> 協議日期： 二零一四年十月十五日 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</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%	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
3樓及4樓全層 協議日期： 二零一四年十月十五日 可出租面積： 47,927平方呎	一期： 二零一四年十月一日至 二零一五年六月三十日 港幣1,128,000元 二期： 二零一五年七月一日至 二零一七年九月三十日 港幣1,297,000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
2樓31-34號、40-42號及 45-47號舖 <small>附註1及2</small> 協議日期： 二零一四年十月十五日 可出租面積： 2,586平方呎	二零一五年十一月十三日 至二零一七年九月三十日 港幣275,000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

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>(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</b> <small>附註6</small>					
第3層3048號舖 <small>附註1</small> 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)	二零一五年七月一日至 二零一七年九月三十日  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)	不適用	不適用	不適用	
第3層3101號舖 (搬遷物業) <small>附註1、4及6</small> 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 可出租面積： 調整至62,340平方呎	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  港幣1,433,820元	<u>一期：</u> 二零一七年十月一日至 二零一八年九月三十日  港幣1,534,187.40元  <u>二期：</u> 二零一八年十月一日至 二零一九年九月三十日  港幣1,641,412.20元  <u>三期：</u> 二零一九年十月一日至 二零二零年九月三十日  港幣1,756,117.80元	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% (若高於應 付基本租金)  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	
第2層2109號舖 (前稱2E-89B及 2E-89C號舖) <small>附註1及3</small> 協議日期： 二零一六年十月十一日 可出租面積： 3,360平方呎	二零一六年九月十九日至 二零一九年九月十八日  港幣184,800元	租客可就額外36個月租期 行使續租權  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	不適用	全年營業額之8% (若高於應 付基本租金)	

## 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		
<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 <small>附註2及7</small>	<p>一期： 二零一四年十月一日至 二零一四年十一月三十日</p> <p>港幣861,740元</p> <p>二期： 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</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%</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>	
第2層2052-53號舖 <small>附註1及3</small>	<p>二零一七年七月十日 至 二零二零年七月九日</p> <p>港幣271,253元</p>	<p>租客有權選擇續租，租期 至二零二三年九月三十日</p> <p>雙方協定的公開市場租金，惟不得少於港幣271,253元及不得多於港幣311,941元</p>	不適用	<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>	

## 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	
<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	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	千色 Citistore 店舖屯門店之 店舖物業全年營業額之8%
協議日期： 二零一四年十月十五日	港幣890,000元	每一年的基本租金較前一年 的基本租金增加7%	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%	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
可出租面積： 17,683平方呎				
<b>(6) 荃灣市地段第328號荃灣翠安街68號荃灣千色匯1香港千色店之辦公室</b>				
8樓及9樓全層 <small>附註1</small>	一期： 二零一四年十月一日至 二零一五年七月三十一日	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日	不適用	不適用
協議日期： 二零一四年十月十五日	港幣386,308元	港幣483,567元		
可出租面積： 22,724平方呎 (按樓面面積列示)	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			

### 附註：

- 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。
- 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。
- 有關該等物業之租賃協議各自均訂明為期兩個月之免租期。
- 有關該等物業之租賃協議訂明為期六個月之免租期。
- 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7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。
- 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(如本公司之二零一五年年報中所述)作出調整。
- 本租賃協議之基本租金包括管理費、冷氣費及推廣費(如有)。
- 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。

## 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，所有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（「前恒地租賃協議」）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（包括前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	二零一八	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	280	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為港幣615,472元，並已計入框架協議項下總租金中。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議（包括前恒地租賃協議）（統稱「框架租賃交易」）支付租金總額約為港幣227,118,000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）作為業主訂立兩份租賃續訂要約函，續租(a)香港九龍大角咀港灣豪庭廣場（「港灣豪庭廣場」）地下商店編號G01、G31部分地方、G35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」)(「二零一七年第一份租賃續訂要約函」)；及(b)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(「第三物業」)(「二零一七年第二份租賃續訂要約函」)。有關第一物業及第二物業租賃之租期為一年，由二零一七年七月一日起至二零一八年六月三十日止(可以兩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244,000元及港幣6,000元，連同其他附設費用(包括管理費每月港幣141,746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。有關第三物業租賃之租期為三年，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117,068元)及按營業額訂定租金為香港千色店業務於第三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。

- (ii) 誠如二零一八年六月二十二日之公佈，二零一七年第一份租賃續訂要約函於二零一八年六月三十日屆滿。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」)，連同二零一七年第二份租賃續訂要約函，統稱為「香港小輪租賃續訂要約函」，續租第一物業(不包括地下G35及G36號舖)及第二物業。二零一八年租賃續訂要約函項下有關第一物業(不包括地下G35及G36號舖)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(不包括地下G35及G36號舖)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。

### (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	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣元)	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 <sup>1</sup>	15,000,000	7,500,000 <sup>2</sup>
清潔服務協議	8,600,000	9,430,000	9,506,000 <sup>2</sup>

附註：

- 此年度上限與二零一七第一份租賃續訂要約函(涉及由二零一八年一月一日起至其屆滿日(二零一八年六月三十日)止期間)、二零一八年租賃續訂要約函(涉及由其開始日期(二零一八年七月一日)至二零一八年十二月三十一日止期間)及二零一七第二份租賃續訂要約函(涉及由二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間)有關。
- 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。

截至二零一八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	截至二零一八年 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	13,149,000
清潔服務協議	7,522,000

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。本公司會將有關函件之經簽署副本提交予聯交所。

詳列於第120頁財務報表附註冊二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

截至二零一八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

於截至二零一八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9頁至第14頁。

## 可持續發展及企業社會責任

就可持續發展及企業社會責任之報告載列於本年報第16頁至第31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116頁財務報表附註廿五中。

### 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32頁至第46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，二零一九年三月二十日

# 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**，47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總經理，並獲委任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」）副主席、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非執行董事，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**，55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」）副主席、香港中華煤氣有限公司及東亞銀行有限公司之非執行董事以及小米集團之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。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。

**林高演博士，銀紫荊星章**，67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，具有超過四十五年銀行及物業發展經驗。彼亦為香港小輪（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及復旦大學教育發展基金會董事。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一五年獲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。

## 董事及高層管理人員個人資料

李兆基博士，大紫荊勳賢，90歲，本公司之創辦人，彼為本公司主席兼總經理直至二零一五年六月，在香港已從事物業發展逾六十年。彼於二零一五年七月一日退任本公司主席兼總經理、提名委員會之主席及薪酬委員會之成員之職務後繼續擔任本公司執行董事。彼為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）創辦人，並出任該公司主席兼總經理。此外，他亦為香港中華煤氣有限公司之主席、新鴻基地產發展有限公司副主席以及香港小輪（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。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章（GBM）。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持有本公司之須予披露之股份權益，而李博士為該等公司之董事。李博士為李達民先生之胞兄、李家傑博士及李家誠先生之父親及李寧先生之岳父。

李寧先生，62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，在百貨行業具有二十五年之豐富經驗。李先生亦為上市公司香港小輪（集團）有限公司之執行董事，他曾擔任恒基兆業地產有限公司之執行董事直至二零一五年六月二日退任。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，81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**，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、東英金融有限公司及 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及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。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**，68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**，68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，72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，61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，56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

70	獨立核數師報告
74	綜合損益表
75	綜合損益及其他全面收益表
76	綜合財務狀況表
77	綜合權益變動表
78	綜合現金流量表
79	綜合財務報表附註
123	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74頁至第123頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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二零一八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十七。</p> <p>於二零一八年十二月三十一日，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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，千色Citistore錄得除稅後盈利。</p> <p>另外，於二零一八年十二月三十一日，本集團亦確認從於二零一八年五月三十一日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)之全部股本而產生之商譽為港幣262,000,000元。由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日期間，UNY香港錄得除稅後盈利。</p> <p>對於千色Citistore及UNY香港兩者而言，管理層認為於二零一八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現金流入淨額(計入資本支出前)之未來增長率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現金流入淨額(計入資本支出前)之未來增長率和貼現率；及</li><li>• 評估管理層對關鍵假設的敏感性分析，以確定在個別或整體上之不利變化將導致商譽減值的程度。</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，二零一九年三月二十日

# 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
收入	五	1,496	834
直接成本		(1,277)	(673)
		219	161
其他收益	六	11	10
其他收入/收益	七	13	44
分銷及推廣費用		(29)	(21)
行政費用		(98)	(69)
除稅前盈利	八	116	125
所得稅	十一	(19)	(15)
本年度盈利		97	110
應佔：			
本公司股東		97	111
非控股權益		-	(1)
本年度盈利		97	110
		港仙	港仙
每股盈利			
– 基本及攤薄	十四	3.2	3.6

第79頁至第123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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
本年度盈利	97	110
本年度其他全面收益：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
– 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之 上市證券投資：公允價值儲備變動淨額	(4)	–
其後可重新分類至損益之項目：		
– 換算香港以外附屬公司財務報表之匯兌差額	–	2
– 撥回之匯兌儲備由權益轉入損益	–	(25)
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	93	87

第79頁至第123頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	十五	92	90
商標	十六	44	45
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為 金融資產之上市證券投資	卅四	56	–
商譽	十七	1,072	810
遞延稅項資產	廿三	11	1
		<b>1,275</b>	946
<b>流動資產</b>			
存貨	十八	123	59
應收賬款及其他應收款	十九	68	18
可收回稅項		2	–
現金及銀行結餘	二十	465	756
		<b>658</b>	833
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	廿一	428	269
應付關連公司款	廿二	75	67
本期稅項		8	5
		<b>511</b>	341
<b>流動資產淨值</b>		<b>147</b>	492
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,422</b>	1,438
<b>非流動負債</b>			
重置成本撥備		13	–
遞延稅項負債	廿三	8	8
		<b>21</b>	8
<b>資產淨值</b>		<b>1,401</b>	1,430
<b>資本及儲備</b>			
股本		612	612
儲備		789	818
<b>權益總額</b>		<b>1,401</b>	1,430

由董事局於二零一九年三月二十日核准並許可發出。

董事

李家誠

李達民

第79頁至第123頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	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	匯兌儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零一七年一月一日	612	10	–	24	819	1,465	37	1,502
二零一七年之權益變動：								
本年度盈利	–	–	–	–	111	111	(1)	110
本年度其他全面收益	–	–	–	(24)	–	(24)	1	(23)
本年度全面收益總額	–	–	–	(24)	111	87	–	87
批准屬於上一財政年度 末期股息(附註十三(b))	–	–	–	–	(61)	(61)	–	(61)
宣派本財政年度之中期股息 (附註十三(a))	–	–	–	–	(61)	(61)	–	(61)
支付股息予非控股權益	–	–	–	–	–	–	(22)	(22)
分派予非控股權益	–	–	–	–	–	–	(15)	(15)
於二零一七年十二月三十一日	612	10	–	–	808	1,430	–	1,430
於二零一八年一月一日	<b>612</b>	<b>10</b>	–	–	<b>808</b>	<b>1,430</b>	–	<b>1,430</b>
二零一八年之權益變動：								
本年度盈利	–	–	–	–	97	97	–	97
本年度其他全面收益	–	–	(4)	–	–	(4)	–	(4)
本年度全面收益總額	–	–	(4)	–	97	93	–	93
批准屬於上一財政年度 末期股息(附註十三(b))	–	–	–	–	(61)	(61)	–	(61)
宣派本財政年度之中期股息 (附註十三(a))	–	–	–	–	(61)	(61)	–	(61)
於二零一八年十二月三十一日	<b>612</b>	<b>10</b>	<b>(4)</b>	–	<b>783</b>	<b>1,401</b>	–	<b>1,401</b>

第79頁至第123頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
<b>營運活動</b>			
除稅前盈利		<b>116</b>	125
調整項目：			
銀行利息收入	七	<b>(10)</b>	(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	<b>(3)</b>	–
商標之攤銷	八(c)	<b>1</b>	2
折舊	八(c)	<b>39</b>	33
清算附屬公司之收益淨額	七	<b>–</b>	(33)
<b>營運資金變動前之營運盈利</b>		<b>143</b>	117
減少存貨		<b>–</b>	2
(增加)/減少應收賬款及其他應收款		<b>(3)</b>	30
增加/(減少)應付賬款及其他應付款		<b>11</b>	(6)
增加應付關連公司款		<b>7</b>	16
<b>營運所得之現金</b>		<b>158</b>	159
已付稅款			
– 香港		<b>(17)</b>	(14)
– 香港以外		<b>–</b>	(6)
<b>營運活動所得之現金淨額</b>		<b>141</b>	139
<b>投資活動</b>			
已收利息		<b>10</b>	18
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		<b>3</b>	–
購買固定資產之支出		<b>(11)</b>	(45)
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		<b>(60)</b>	–
收購附屬公司(扣除購入之現金及現金等價物後)	十七(b)	<b>(252)</b>	–
於購入後超過三個月到期之銀行定期存款減少		<b>78</b>	625
<b>投資活動所(用)/得之現金淨額</b>		<b>(232)</b>	598
<b>融資活動</b>			
支付股息予股東	十三	<b>(122)</b>	(122)
支付股息予非控股權益		<b>–</b>	(22)
分派予非控股權益		<b>–</b>	(15)
<b>融資活動所用之現金淨額</b>		<b>(122)</b>	(159)
<b>現金及現金等價物之(減少)/增加淨額</b>		<b>(213)</b>	578
於一月一日之現金及現金等價物		<b>660</b>	80
外幣兌換率變動之影響		<b>–</b>	2
於十二月三十一日之現金及現金等價物	二十	<b>447</b>	660

第79頁至第123頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。



# 綜合財務報表附註

截至二零一八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：

- 《香港財務報告準則》第九號「金融工具」

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

自二零一八年一月一日起採納《香港財務報告準則》第九號導致會計政策變動，詳見附註二(k)。本集團已對《香港財務報告準則》第九號選擇追溯應用，重列於本集團於二零一七年一月一日及二零一八年一月一日之綜合財務狀況表中之期初結餘，及對截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字作出相應調整。根據本集團之評估，並無需要作出任何重列。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

採納《香港財務報告準則》第九號對本集團相關之主要事項如下：

##### (i) 金融資產和金融負債之分類和計量

於首次應用《香港財務報告準則》第九號之日期(即二零一八年一月一日)，本集團已評估其所持有金融資產適用之商業模式，及將金融資產和金融負債重新分類至《香港財務報告準則》第九號項下之適用類別。於過渡至《香港財務報告準則》第九號而言，金融資產及金融負債之賬面值並無轉變。附註二(k)列示根據《香港財務報告準則》第九號之分類及計量政策。於二零一八年一月一日所進行之重分類產生下列之主要影響：

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

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

##### (ii) 金融資產之減值

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

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

#### • 《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

收入確認之會計政策載列於附註二(s)。本集團已對《香港財務報告準則》第十五號選擇追溯應用，重列本集團於二零一七年一月一日及二零一八年一月一日之綜合財務狀況表中之期初結餘，及對截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字作出相應調整。根據本集團之評估，並無需要作出任何重列。

採納《香港財務報告準則》第十五號對本集團相關之主要事項如下：

#### (i) 對客戶積分獎賞計劃之會計處理

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

#### (ii) 呈列合約負債

為反映《香港財務報告準則》第十五號之詞彙，本集團已於附註廿一變更若干金額之呈列方式。於附註廿一內，有關客戶之預付款項及計提客戶積分獎賞(該等金額以前已計入「應付貿易賬款」及「應付費用及其他應付款」內)已分別呈列為合約負債。該項呈列方式之變更對「應付賬款及其他應付款」於二零一八年一月一日之總結餘並無影響。下表詳列《香港財務報告準則》第十五號對本集團之財務狀況表之影響，並與於採納《香港財務報告準則》第十五號之前所應用之《香港會計準則》第十八號作出比較：

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

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

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效、亦並沒有在本綜合財務報表內採納之下列新準則，詮釋及對《香港財務報告準則》之修訂，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後 開始之會計期間生效
《香港財務報告準則》第十六號「租賃」	二零一九年一月一日
《香港國際財務報告詮釋委員會》詮釋第二十三號「所得稅處理之不確定性」	二零一九年一月一日
二零一五年至二零一七年《香港財務報告準則》系列年度之改進	二零一九年一月一日

由於經營及融資租賃之間的區別已被取消，根據《香港財務報告準則》第十六號，承租人需於租賃合約開始時於財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之折舊支出及租賃負債相關之利息支出。唯一例外者為短期及低價值之租賃。出租人之會計處理將不會產生重大變化。管理層已初步評估採納《香港財務報告準則》第十六號將影響現時分類為經營租賃之物業租賃承租人，導致資產及負債均將會增加並將影響於租賃期間內在損益表中確認之時間。誠如附註三十所披露，本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款，其中部分須於報告期間結束日後之一年至五年期間內及於報告期間結束日後之五年後支付。因此，一旦採納《香港財務報告準則》第十六號，其中部分金額可能需要確認為租賃負債及相關之使用權資產。租賃物業所產生之使用權資產將按其賬面值計量（猶如《香港財務報告準則》第十六號已於租約啟始之日期應用），但根據承租人於首次應用日期之遞增借貸利率貼現至現值。

雖然《香港財務報告準則》第十六號之評估已基本完成，但首次採納《香港財務報告準則》第十六號之實際影響可能有所不同，因為迄今已完成之評估乃根據本集團現時可獲得之資料而作出，並且於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期財務報告首次應用《香港財務報告準則》第十六號之前，可能識別進一步影響。本集團無意在生效日期前採納《香港財務報告準則》第十六號。經考慮實際操作之適用性，本集團已初步評估於二零一九年一月一日採納《香港財務報告準則》第十六號將會(i)於二零一九年一月一日對本集團之除稅後保留盈利進行追溯調整，累計減少港幣50,000,000元；(ii)將於二零一九年一月一日於本集團之綜合財務狀況表中確認總賬面值為港幣827,000,000元之使用權資產及總賬面值為港幣965,000,000元之租賃負債；及(iii)僅為示範參考之用，於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本總額比對經營租賃費用，超出約港幣9,000,000元(除稅後)。本集團擬採用簡化過渡方法，並將不會重列首次應用前之年度之比較金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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

截至二零一八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。

有關管理層在應用《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。

#### (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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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。

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，此金額被視為初始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資產轉移、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

截至二零一八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， 兩者中之較低者
- 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(參閱附註十六)，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在三十年內攤銷。

#### (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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (i) 租賃資產

倘若本集團評定一項安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項，從而獲得使用一項特定資產或多項資產之權利，則該項安排(包括一宗交易或一系列交易)乃為租賃或包括租賃。該釐定乃根據評估該項安排之實質性而作出(無論安排是否具備租賃之法律形式)。

##### (i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃方式持有之資產，並且該租賃將擁有資產之絕大部分風險和回報轉移至本集團，相關之資產便會劃歸為以融資租賃方式持有。倘若租賃不會將擁有資產之絕大部分風險和回報轉移至本集團者，則劃歸為經營租賃。

##### (ii) 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在損益中扣除。

#### (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

截至二零一八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、及本集團已經轉出差差不多全部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

截至二零一八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，則於綜合損益表中列作支出。

##### 按分攤成本計量之金融資產

就按分攤成本計量且其後按分攤成本計量及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綜合損益表中列賬。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綜合損益表內確認。

##### 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綜合損益表內確認。

##### 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綜合損益表中確認，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

截至二零一八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。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。

##### (ii) 其他資產之減值

本集團在每個報告期間結束日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；
- 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。

##### - 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)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

###### – 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。

#### (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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (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，但與於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)。

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。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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資源之現值計提準備。

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。

#### (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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (s) 收入確認(續)

##### (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綜合損益表內確認。

#### (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。

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。

境外經營業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港幣。財務狀況表項目則按報告期間結束日之外幣匯率換算為港幣。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認，並於權益內之匯兌儲備中獨立累計。

於出售境外業務時，該境外業務有關之累計匯兌差額將會於確認出售項目之盈虧時從權益中重新分類至損益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 二 主要會計政策(續)

#### (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之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，或任何本集團之成員(該實體是其中一個部分)，提供主要管理人員的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

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，如附註廿三所載列，本集團確認一項有關折舊多於有關之折舊免稅額之遞延稅項資產。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之相關稅務利益。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。

#### (c) 業務合併及商譽

誠如附註二(e)所披露，本集團採納應用收購法於符合《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」範圍內業務合併定義之交易及其他事項。當本集團完成業務合併時，所收購之可識別資產及所承擔之負債(包括無形資產，或然負債及承擔)均按其公允價值確認。在釐定所收購資產、所承擔之負債及購買代價之公允價值以及把購買代價分配至可識別資產及負債時，需要作出判斷。把購買代價分配至有限年期資產與無限年期資產(例如商譽)之間將影響本集團之後續業績，原因為有限年期無形資產將予攤銷，而無限年期無形資產(包括商譽)即不予攤銷。

### 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

截至二零一八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，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，本集團應用《香港財務報告準則》第九號所述之一般方式計量預期信貸虧損。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。

本集團認為於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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

截至二零一八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(附註廿六)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	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

	二零一七年 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	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)	259	2	–	261	261
應付同母系附屬公司款	3	–	–	3	3
	262	2	–	264	264

#### (c) 利率風險

於二零一八年十二月三十一日，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

截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團之結餘包括本集團所涉及實體功能貨幣以外計價之貨幣。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，預期對本集團之除稅後盈利及本公司股東應佔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)。
- 屬於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(二零一七年：無)。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。

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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二零一八年及二零一七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。於截至二零一八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

本集團面對本集團持有之上市證券投資，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所產生之股票價格之風險。

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設定之限制金額水平進行。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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、寄售及特許專櫃佣金收入、推廣收入及管理費收入。收入之分析如下：

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

於本年度內，本集團代寄售及特許專櫃收取之銷貨收入如下：

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

### 六 其他收益

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 七 其他收入/收益

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銀行利息收入	10	10
股息收入(附註卅四)	3	—
清算附屬公司之收益淨額(註)	—	33
雜項收入	—	1
	13	44

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

### 八 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除下列各項：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
(a) 董事酬金：		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	2	1
董事酬金之資料載列於附註九內。		
(b) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	208	146
界定供款退休計劃之供款	8	7
(c) 其他項目：		
商標之攤銷(附註十六)	1	2
折舊(附註十五)	39	33
核數師酬金		
— 審核服務	2	2
— 其他服務	2	1
租賃物業之經營租賃支出(註)	355	242
銷售存貨成本(附註十八)	680	268

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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)

	二零一七年				
	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	35	—	—	—	35
李家傑博士	35	—	—	—	35
林高演博士	35	—	—	—	35
李家誠	35	—	—	—	35
李 寧	35	—	—	—	35
李達民	35	—	—	—	35
<b>獨立非執行董事</b>					
鄺志強	35	190	—	—	225
高秉強教授	35	190	—	—	225
胡經昌	35	190	—	—	225
梁希文	35	190	—	—	225
歐肇基	35	190	—	—	225
<b>總額</b>	<b>385</b>	<b>950</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,335</b>

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩年度，本公司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，截至二零一八年十二月三十一日止年度內及於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：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，截至二零一八年十二月三十一日止年度內及於二零一八年十二月三十一日，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，均無訂立任何致令本公司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(二零一七年：無)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	5	5
酌定花紅	2	2
退休金供款	—	—
	7	7

彼等之薪酬介乎下列組別：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
港幣1,000,000元或以下	—	—
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	5	5
	5	5

#### (b) 高層管理人員之酬金

除披露於附註九中董事之酬金外，高層管理人員(其簡歷列載於截至二零一八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(二零一七年：零)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
本期稅項 – 香港		
– 本年度撥備	21	14
本期稅項 – 中國內地		
– 本年度撥備	–	6
遞延稅項		
– 源自及撥回暫時性差異 (附註廿三)	(2)	(5)
	19	15

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5% (二零一七年：16.5%) 稅率計算 (經計入由香港特別行政區政府允許於二零一七年/二零一八年課稅年度應付稅款一次性寬減75% (每項業務上限為港幣30,000元 (二零一六年/二零一七年：港幣20,000元)) 後)。

香港以外附屬公司之稅項乃按有關司法管轄區適用稅率計算。於相應截至二零一七年十二月三十一日止年度有關適用於本集團中國內地實體之主要所得稅率為25%。

此外，於相應截至二零一七年十二月三十一日止年度，於外資企業自二零零八年一月一日以後所賺取之保留盈利中進行之股息分派，除獲條約減免外，須按10%之稅率繳納預提所得稅。根據香港及中國內地之稅務條約，於相應截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團適用之預提所得稅率為5%。

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
除稅前盈利	116	125
按香港利得稅率16.5% (二零一七年：16.5) 計算除稅前盈利之稅項	19	21
不可抵扣費用之稅項影響	2	1
毋須應課稅收入之稅項影響	(2)	(7)
所得稅	19	15

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 十二 分部報告

由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團之收入及經營業績全部來自於香港經營之百貨業務，因此並無呈列於本年度之分部資料。於本年度內百貨業務之收入為港幣1,496,000,000元(二零一七年：港幣834,000,000元)，及除稅前經營盈利為港幣112,000,000元(二零一七年：港幣89,000,000元)。

#### 地區資料

由於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止之兩個年度內，本集團全部之收入來自香港及於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團全部之固定資產、商標及商譽皆位於香港，因此並無按《香港財務報告準則》第八號「經營分部」呈列地區資料。

### 十三 股息

#### (a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣二仙(二零一七年：每股港幣二仙)	61	61
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股港幣二仙 (二零一七年：每股港幣二仙)	61	61
	122	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

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付之末期股息每股港幣二仙 (二零一七年：每股港幣二仙)	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97,000,000元(二零一七年：港幣111,000,000元)及本年度內已發行之3,047,327,395股(二零一七年：3,047,327,395股)普通股計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八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>				
於二零一七年一月一日	140	9	1	150
添置	19	3	–	22
出售	(6)	(1)	–	(7)
於二零一七年十二月三十一日	153	11	1	165
<b>累計折舊：</b>				
於二零一七年一月一日	47	2	–	49
本年度折舊(附註八(c))	30	3	–	33
出售時撥回	(6)	(1)	–	(7)
於二零一七年十二月三十一日	71	4	–	75
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一七年十二月三十一日	82	7	1	90
<b>成本：</b>				
於二零一八年一月一日	<b>153</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>165</b>
透過收購附屬公司添置(附註十七(b))	<b>15</b>	<b>17</b>	–	<b>32</b>
添置	7	2	–	9
出售	(1)	–	–	(1)
於二零一八年十二月三十一日	<b>174</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>205</b>
<b>累計折舊：</b>				
於二零一八年一月一日	<b>71</b>	<b>4</b>	–	<b>75</b>
本年度折舊(附註八(c))	<b>31</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>39</b>
出售時撥回	(1)	–	–	(1)
於二零一八年十二月三十一日	<b>101</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>113</b>
<b>賬面淨值：</b>				
於二零一八年十二月三十一日	<b>73</b>	<b>19</b>	–	<b>92</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 十六 商標

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 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	6	4
本年度攤銷(附註八(c))	1	2
於十二月三十一日	7	6
<b>賬面淨值：</b>		
於十二月三十一日	44	45

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。於二零一八年十二月三十一日，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8,000,000元(二零一七年：港幣8,000,000元)(參閱附註廿三)。

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。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二零一八年十二月三十一日止財政年度。

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中之「行政費用」內。

### 十七 商譽

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
於一月一日	810	810
完成UNY香港收購(如列載於附註十七(b))後確認	262	—
於十二月三十一日	1,072	810
<b>代表：</b>		
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	—
	1,072	810

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 十七 商譽(續)

#### (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模式之基礎上釐定由現金產出單元之未來估計除稅前現金淨流入之現值淨額，並假設：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，預算除稅前現金流入淨額(計入資本支出前)減少35%，主要乃由於一間店舖縮減規模以及計劃擴大整體員工人數引致預算費用增加，及預算該年度之資本支出為港幣10,000,000元；
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，預算除稅前現金流入淨額(計入資本支出前)增長11%，及預算該年度之資本支出為港幣3,000,000元；
- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，預算除稅前現金流入淨額(計入資本支出前)增長9%，及預算該年度之資本支出為港幣3,000,000元；
- (iv) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，預算除稅前現金流入淨額(計入資本支出前)增長5%，及預算該年度之資本支出為港幣40,000,000元；
- (v) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，預算除稅前現金流入淨額(計入資本支出前)增長5%，及預算該年度之資本支出為港幣3,000,000元；及
- (vi) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度後，根據永久增長模式每年之預算除稅前現金流入淨額(計入資本支出後)永久持平以釐定一個最終價值。

於截至二零二三年十二月三十一日止之五個財政年度期間，上述每個財政年度之除稅前現金流入淨額及預算資本支出之預算變化以及最終價值乃根據管理層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%(二零一七年：11.0%)，相當於除稅前貼現率為13.9%(二零一七年：13.5%)。

董事已評估並認為於二零一八年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

於二零一八年十二月三十一日，有關千色Citistore之現金產出單元而言，根據使用價值計算，可收回金額超過賬面值。倘若除稅前貼現率上升至14.0%(二零一七年：15.5%)或於截至二零二三年十二月三十一日止之五個財政年度期間內每個財政年度之每年預算除稅前現金流入淨額(計入資本支出後)減少1.0%(二零一七年：13.6%)(以上改變均單獨考慮)，將消除該超額部分。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 十七 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))。

就UNY 香港收購事項有關收購UNY 香港之資產及承擔UNY 香港之負債(兩者均按於二零一八年五月三十一日之公允價值)如下：

	港幣百萬元
固定資產	32
遞延稅項資產	8
存貨	64
應收賬款及其他應收款及支付租賃按金	47
可收回稅款	3
現金及銀行結餘	39
應付賬款及其他應付款	(146)
非流動負債撥備	(18)
可識別資產淨值之公允價值	29
UNY 香港商譽	262
經調整現金代價	291
支付方式：	
已付現金代價	291
UNY 香港收購事項所產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	291
購入之現金及現金等價物	(39)
	252

構成UNY 香港商譽之因素，其中包括：(i) UNY 香港於香港已建立獲認可之零售營運業務已約有三十年之經驗，尤其專注供應日本新鮮農產品及食品；(ii) UNY 香港現時營運附設超級市場之知名及成立已久之綜合日式百貨商店；及(iii) 日本之新鮮農產品及食品之採購將源自與FamilyMart UNY Holdings Co., Ltd. (為日本歷史悠久零售品牌之一) 有直接連繫之供應商。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 十七 商譽(續)

#### (b) UNY 香港商譽(續)

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模式之基礎上釐定由現金產出單元之未來估計除稅後現金淨流入之現值淨額。由於估值中使用不可觀察數據輸入，估值被視為第三級公允價值等級。估值中使用之主要假設如下：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，預算除稅後現金流入淨額(計入資本支出前)減少87%，主要乃由於由二零一七年十二月一日至二零一八年十二月三十一日止十三個月期間，UNY 香港收購之前因出售高爾夫球會會籍及員工宿舍公寓而產生之收益合共金額港幣132,000,000元並沒有再次出現，及預算該年度之資本支出為港幣50,000,000元；
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，預算除稅後現金流入淨額(計入資本支出前)增長5%，及預算該年度之資本支出為港幣52,000,000元；
- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，預算除稅後現金流入淨額(計入資本支出前)增長159%，主要乃由於計劃新店從截至二零二一年十二月三十一日止年度開始全面投入營運並產生預算除稅後現金流入淨額貢獻，及預算該年度之資本支出為港幣17,000,000元；
- (iv) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，預算除稅後現金流入淨額(計入資本支出前)增長15%，及預算該年度之資本支出為港幣50,000,000元；
- (v) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，預算除稅後現金流入淨額(計入資本支出前)減少5%，及預算該年度之資本支出為港幣26,000,000元；
- (vi) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度後，根據永久增長模式每年之預算除稅後現金流入淨額(計入資本支出前)及預算之資本支出為港幣3,000,000元永久持平以釐定一個最終價值；及
- (vii) 根據本集團出售資產/業務及行業基準之經驗估計出售成本港幣4,000,000元。

於截至二零二三年十二月三十一日止之五個財政年度期間，上述每個財政年度之除稅後現金流入淨額及預算資本支出之預算變化以及最終價值乃根據管理層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%。

董事已評估並認為於二零一八年十二月三十一日之 UNY 香港商譽不存在減值損失。

於二零一八年十二月三十一日，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，可收回金額超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升至12.3%或於截至二零二三年十二月三十一日止之五個財政年度期間內每個財政年度之每年預算除稅後現金流入淨額(計入資本支出後)減少12.1%(以上改變均單獨考慮)，將消除該超額部分。



## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 十八 存貨

綜合財務狀況表內列報之存貨包括：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
製成品	123	59

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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
已出售存貨賬面金額	676	267
存貨撇減	4	1
	680	268

### 十九 應收賬款及其他應收款

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

於二零一八年十二月三十一日，除租賃按金港幣17,000,000元(二零一七年：無)預期於一年後收回外，所有應收賬款及其他應收款預期於一年內收回或確認為支出。

#### (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：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 十九 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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
無逾期亦無減值	12	10
逾期少於一個月	3	2
	15	12

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。

### 二十 現金及銀行結餘

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銀行定期存款	346	669
銀行存款及現金	119	87
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	465	756
減：於購入時超過三個月到期之銀行定期存款	(18)	(96)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	447	660

於二零一八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 香港所持有之已抵押銀行存款港幣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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 廿一 應付賬款及其他應付款

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

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

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

於二零一八年十二月三十一日，除為數港幣1,000,000元(二零一七年：港幣2,000,000元)乃預期於一年後償還外，所有應付賬款及其他應付款均為免息及須於一年內或按要求償還。

於報告期間結束日，本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

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

### 廿二 應付關連公司款

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
應付同母系附屬公司款	75	67

於二零一八年十二月三十一日，除包括在應付同母系附屬公司款內為數港幣72,000,000元(二零一七年：港幣64,000,000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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 廿三 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：	折舊 多於有關之 折舊免稅額 港幣百萬元	出售收費 橋樑之收費權 應收代價款 港幣百萬元	業務合併之 公允價值調整 (附註十六) 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零一七年一月一日	(2)	6	8	12
於損益內扣除/(計入)(附註十一(a))	1	(6)	—	(5)
於二零一七年十二月三十一日	(1)	—	8	7
於二零一八年一月一日	(1)	—	8	7
收購附屬公司(附註十七(b))	(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)

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(11)	(1)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	8	8
	(3)	7

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 廿四 收購附屬公司

誠如本財務報表附註十七(b)所述，本集團已於二零一八年五月三十一日完成收購UNY香港，因此UNY香港成為本公司之間接全資附屬公司。根據UNY香港收購事項，於二零一八年五月三十一日所收購UNY香港之資產及所承擔UNY香港之負債之公允價值載於本財務報表附註十七(b)內。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之收入港幣1,496,000,000元(參閱附註五)及本集團之本公司股東應佔盈利港幣97,000,000元內包括來自UNY香港由二零一八年六月一日至二零一八年十二月三十一日止期間所產生之收入港幣619,000,000元及除稅後盈利港幣4,000,000元。

假設UNY香港收購已於二零一八年一月一日發生及完成，並因此經計入UNY香港截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入及除稅後盈利，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度(作為合併後之實體)之收入及本公司股東應佔營運盈利將成為如下：

	收入 港幣百萬元	本公司股東 應佔營運盈利 港幣百萬元
本集團(不包括UNY香港收購之影響)	877	93
UNY香港	1,068	21
合計	1,945	114

該收購之相關費用港幣4,000,000元已列入截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合損益表中之「行政費用」內。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 廿五 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。除以上之最低供款外，本集團為參與強積金計劃之僱員提供自願性補貼福利，惟受僱員保留既得退休金之權利百分比管制。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用以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僱員應計權益而有所減少。

### 廿六 按類別劃分之金融工具

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日持有以下金融工具。

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 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)	65	17
現金及銀行結餘	465	756
<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	56	—
	<b>586</b>	773
<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))	393	261
應付關連公司款(附註四(b))	3	3
	<b>396</b>	264

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 廿七 本公司之財務狀況表及儲備之變動

(a) 財務狀況表

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 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	1,586	1,556
<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	521	440
	523	442
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,063</b>	1,114
<b>資產淨值</b>	<b>1,414</b>	1,465
<b>資本及儲備</b>		
股本	612	612
儲備	802	853
<b>權益總額</b>	<b>1,414</b>	1,465

本公司之財務狀況表由董事局於二零一九年三月二十日核准並代表簽署。

董事

李家誠

李達民

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 廿七 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
於二零一七年一月一日	894
二零一七年之儲備變動：	
本年度盈利	81
批准屬於上一財政年度之末期股息(附註十三(b))	(61)
宣派本財政年度之中期股息(附註十三(a))	(61)
於二零一七年十二月三十一日	853
於二零一八年一月一日	<b>853</b>
二零一八年之儲備變動：	
本年度盈利	71
批准屬於上一財政年度之末期股息(附註十三(b))	(61)
宣派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	<b>802</b>

#### (c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零一八年 百萬股	二零一七年 百萬股	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 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	<b>3,047</b>	3,047	<b>612</b>	612

#### (d) 可分派之儲備

於二零一八年十二月三十一日，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802,000,000元(二零一七年：港幣853,000,000元)。如載列於附註十三(a)，於報告期間結束後，董事擬派發末期股息每股港幣二仙(二零一七年：每股港幣二仙)，總數為港幣61,000,000元(二零一七年：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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 廿八 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。於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：港幣零元)後)港幣465,000,000元(二零一七年：港幣756,000,000元)，因此本集團借貸比率為零(二零一七年：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。

### 廿九 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，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3,000,000元(二零一七年：港幣零元)。

### 三十 重要租賃安排

於二零一八年十二月三十一日，本集團為經營租賃之承租人。本集團不可解除之經營租賃承擔如下：

#### 承租人

本集團以經營租賃租入若干物業。這些租賃一般初步為期三個月至九年(二零一七年：三個月至九年)。或然租金支出之計算乃根據有關營運收入之若干百分比所計算出之金額並且超出其本來固定月租時，其超出之部分為或然租金支出。

本集團根據不可解除之經營租賃在日後應付之最低租賃付款額總額如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
一年內	354	235
一年後但五年內	1,005	920
五年後	—	167
	1,359	1,322

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 卅一 或然負債

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團沒有任何或然負債。

### 卅二 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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
租金支出 (註(ii))	227	223
清潔費支出	8	7
停車場支出	1	1

#### (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：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
租金支出 (註(iii))	13	14

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)：包括截至二零一八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 (二零一七年：港幣48,000,000元)。

註(iii)：包括截至二零一八年十二月三十一日止年度之管理費、冷氣費及差餉港幣7,000,000元 (二零一七年：港幣7,000,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

### 卅三 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	總計 港幣百萬元
於二零一七年一月一日	—	—	—
於本年度內確認	61	61	122
支付	(61)	(61)	(122)
於二零一七年十二月三十一日	—	—	—
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	—	—	—

### 卅四 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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團購買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(二零一七年：無)。該等證券以港元計值。截至二零一八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(二零一七年：港幣零元)。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

截至二零一八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)。

### 卅六 比較數字

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

董事認為於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日

以下詳列根據董事之意見於二零一八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 投資控股</b>			
中國投資集團有限公司	300,000,000	—	100
Luxrich Limited (於英屬處女群島註冊及經營業務)	10美元	80	20
隆添發展有限公司	2	—	100
<b>C 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	—

# 公司資料

## 董事局

### 執行董事

李家誠 (主席兼總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李兆基博士

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22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

## 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

本公司謹訂於二零一九年五月二十八日(星期二)上午九時正，假座香港九龍尖沙咀彌敦道118-130號The Mira Hong Kong 18樓宴會廳舉行股東週年大會，商議下列事項：

- 一 省覽及接納本公司截至二零一八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。
- 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。」

## 股東週年大會通告

### (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）。」



## 股東週年大會通告

- (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，二零一九年四月二十三日

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

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的四十八小時後進行，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22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，本公司將於二零一九年五月二十三日(星期四)至二零一九年五月二十八日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保合資格出席上述會議，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年五月二十二日(星期三)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) 為決定合資格享有建議之末期股息之股東身份，本公司將於二零一九年六月三日(星期一)至二零一九年六月五日(星期三)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。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，最遲須於二零一九年五月三十一日(星期五)下午四時三十分前，送達位於上述地址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二零一九年六月五日(星期三)名列在本公司股東名冊內之股東。
- (五) 關於上述第三項，鄭志強先生、高秉強教授及胡經昌先生(統稱「退任董事」)將輪值告退，而彼等符合資格並表示願意於上述會議膺選連任。
- (六) 一份載有關於重選退任董事詳情及上述第五項之(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。

## 股東週年大會通告

- (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，末期股息將於二零一九年六月十二日(星期三)派發予本公司各股東。
- (九) 若上述會議當日上午六時三十分至九時正之任何時間懸掛八號或以上颱風信號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.hihk.com](http://www.hihk.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22樓或電郵至)。本公司將盡力作出必要的安排，除非在安排方面存在不合情理的困難。
- (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

