



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED
股份代號：97

20 年報 20



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。本公司現時於本港設有六間名為「千色Citistore」百貨公司，以及三間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司或超級市場。

目錄

封面內頁	公司簡介
2	集團架構
3	董事局主席報告
9	業務模式和策略方向
10	財務回顧
17	五年財務摘要
18	可持續發展
34	企業管治報告
49	董事局報告
73	董事及高層管理人員個人資料
77	財務報表
78	獨立核數師報告
132	公司資料

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。

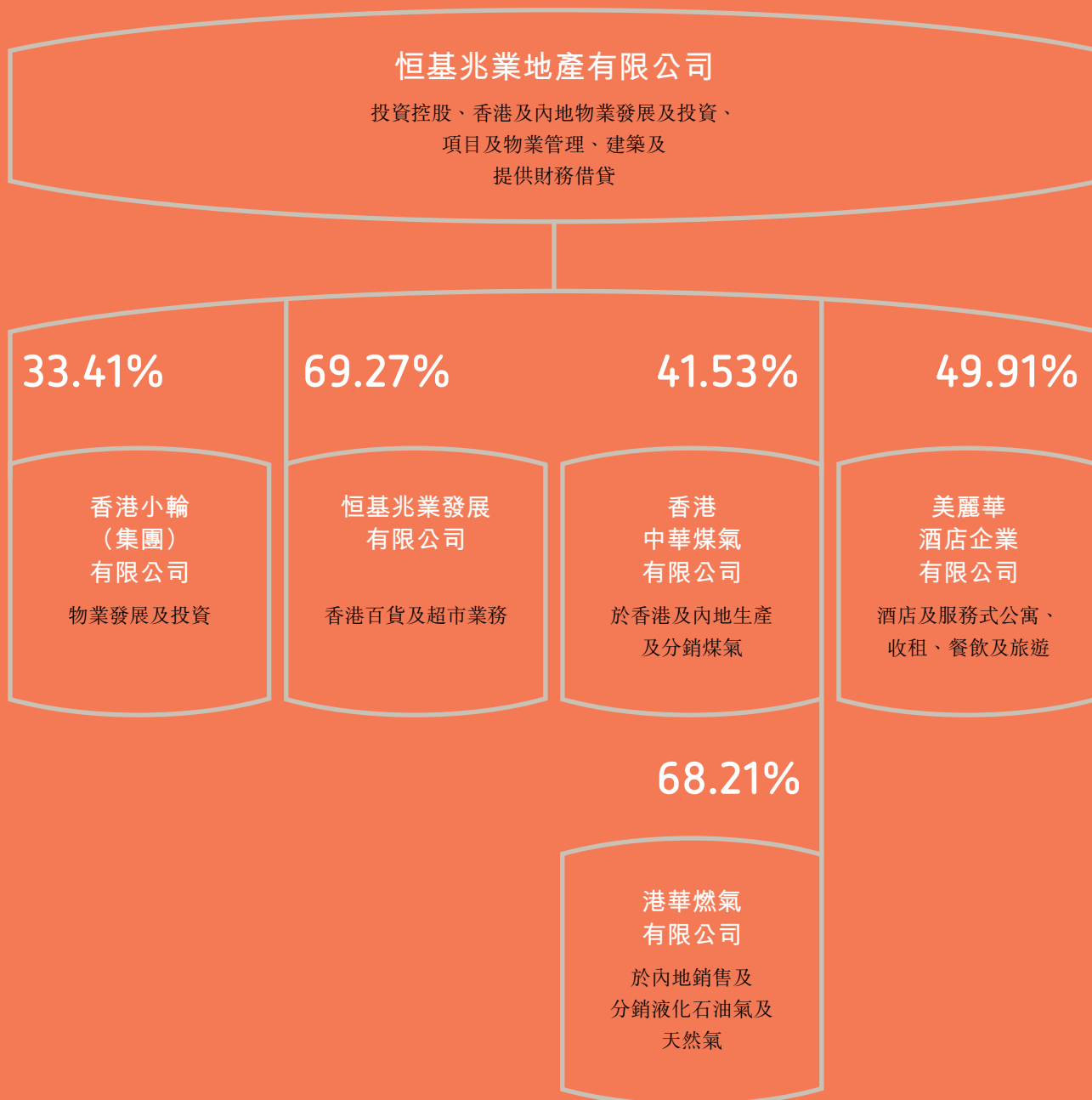
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2020年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,460億元

恒基兆業地產集團六間上市公司：港幣3,750億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2020年12月31日之數字。

董事局主席 報告

李家誠，太平紳士
主席兼董事總經理



股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣一億二千七百萬元，較去年度之港幣六千二百萬元，增加港幣六千五百萬元或105%。每股盈利為港幣4.2仙（二零一九年：港幣2.0仙）。

在新型冠狀病毒（COVID-19）疫情影響下，本年度盈利仍有所增長主要由於(i)顧客對集團超級市場的食品及日常用品之需求有所增加；(ii)若干業主作出租金寬免；(iii)政府之「保就業」計劃的工資補貼；及(iv)影響集團二零一九年業績之一次性負面因素（包括社會事件及一間店舖之結業成本）不再發生。

於二零二零年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十三億四千七百萬元或每股港幣0.44元（二零一九年：港幣十二億八千八百萬元或每股港幣0.42元）。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一仙予二零二一年六月九日（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。連同已派發之中期股息每股港幣一仙，截至二零二零年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣二仙（二零一九年：每股港幣三仙）。

建議之末期股息預期於二零二一年六月十六日（星期三）派發予各股東。

業務回顧

繼去年本港之社會運動，新型冠狀病毒 (COVID-19) 於本年度在全球蔓延，令本港疲弱之消費意欲進一步受壓。而各項相關之防疫措施，令旅遊業陷於停頓，亦嚴重影響日常消費活動。據政府統計處資料顯示，本港零售業整體總銷貨價值於二零二零年較去年下跌達24.3%。

集團現時設有六間名為「千色 Citistore」百貨公司（以下統稱“千色 Citistore”），以及三間名為「APITA」或「UNY」（以下統稱“UNY”）附設超級市場之百貨公司或超級市場。

（一）千色 Citistore

現時於香港營運之六間名為「千色 Citistore」百貨公司，分佈於以下人口稠密之住宅社區，兼鄰近區內之交通樞紐：

千色 Citistore 門店	店址	總租賃面積 (平方呎)
荃灣	新界荃灣千色匯 II	138,860
元朗	新界元朗千色匯	54,809
馬鞍山	新界新港城中心	65,700
屯門	新界屯門時代廣場北翼	17,683
將軍澳	新界新都城中心二期商場	71,668
大角咀	九龍港灣豪庭廣場	39,645*
總計：		388,365

* 自二零一九年四月起由84,667平方呎縮減至39,645平方呎。

千色 Citistore 於本年度作出以下應變以減輕疫情對業務之負面影響：

- 自本地疫情爆發後，該公司即採取全面之防疫措施（如持續於店內進行清潔消毒），務求為顧客及前線員工提供一個安全放心之環境。並且因應店舖客流量於疫情期間有所減少，縮短每日營業時間。
- 該公司「Citi-Fun」會員積分獎賞計劃自二零一七年推出以來，備受顧客歡迎。該公司加強宣傳推廣，並向「Citi-Fun」會員提供更多購物優惠以加強聯繫。例如，為吸引會員於網上購物平台消費，會員現時無論在網上或親身到門店購物，均能賺取積分。顧客對此活動反應理想，截至二零二零年十二月底「Citi-Fun」會員人數已增至超過三十五萬名。



千色 Citistore (馬鞍山—新界)

- 馬鞍山店於二零二零年六月完成翻新，並於同年十月聯同寵物福利機構舉辦為期三星期之狗隻領養活動，以鼓勵市民領養被遺棄寵物。整項活動深受愛護寵物人士歡迎，合共收到逾一百六十份領養申請。並且吸引傳媒廣泛報導，令千色Citistore知名度進一步提升。
- 由於市民旅遊受限制及減少社交接觸而常留在家中，令部份貨品（如旅行用品、服裝及美容化妝品等）之需求減少。該公司因此優化貨品組合，提供更多家居雜貨應市。

受疫情影響，千色Citistore於截至二零二零年十二月三十一日止年度，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年減少14%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	383	404	-5%
特許及寄售專櫃銷售款額	1,132	1,364	-17%
總計：	1,515	1,768	-14%

自營貨品銷售

由於零售市道疲弱，令業界爭相減價促銷，千色Citistore於本年度銷售自營貨品收入減少5%至港幣三億八千三百萬元，而毛利率亦下跌至31%（二零一九年：33%）。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	383	404
毛利（扣除銷貨成本後）	120	133
毛利率	31%	33%

特許及寄售專櫃銷售

千色Citistore之特許銷售乃由特許經營商按授權協議，在百貨店內所設立之指定店舖位置銷售其產品；而寄售則指按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售。各特許及寄售專櫃均以銷售分成，或基本佣金（如有），並以兩者較高者成為佣金收入。本年度，由於此等特許及寄售專櫃之銷售款額均較去年有所下跌，所提供之佣金總收入亦因此較去年減少16%至港幣三億四千二百萬元：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	347	496
寄售專櫃銷售款額	785	868
總計：	1,132	1,364
特許及寄售專櫃佣金收入	342	406

董事局主席報告

千色 Citistore 盈利貢獻

本年度，雖然銷售自營貨品之毛利減少港幣一千三百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣六千四百萬元，千色 Citistore 稅後盈利貢獻較去年仍增加港幣一千八百萬元或24%至港幣九千四百萬元。主要由於千色 Citistore 取得政府防疫抗疫基金「保就業」計劃所提供工資補貼港幣三千二百萬元，及整體經營開支減少港幣五千三百萬元（當中包括若干業主作出之租金寬免港幣二千三百萬元）。

(二) UNY

現時於以下人口稠密之住宅社區設有兩間附設超級市場之百貨公司及一間超級市場：

	店址	總租賃面積 (平方呎)
附設超級市場之百貨公司		
APITA	香港島太古城太古城中心	118,691
UNY 樂富店	九龍樂富樂富廣場	70,045*
超級市場		
UNY 元朗店	新界元朗千色匯	19,795
	總計：	208,531

* 自二零一九年六月起由 112,464 平方呎縮減規模至 70,045 平方呎。

本年度推出以下新猷：

- 於二零二零年六月向新界擴展營業範疇，於元朗開設一間全新之「UNY」日式超級市場，為顧客提供日本新鮮農產品及食品，以及日常生活所需用品。該超級市場內設有多項全新專區，滿足顧客不同需要。
- 繼樂富門店於去年完成為期四個月之分階段翻新工程後，太古城門店亦於本年度進行小型翻新工程。該門店裝修後，憑藉引進更多獨特品牌，令顧客享有更佳之購物體驗而備受歡迎。此外，該店首次引入「樂活空間」，所搜羅之日本細緻優質商品，完全切合都市人追求健康及個人風格之要求。而「樂活空間」亦舉辦多項特色活動及工作坊，令顧客生活體驗更添充實。



UNY (樂富—九龍)

- 優化超級市場內進口新鮮食材之組合，並推出自家品牌「Style One」日式百貨及零食。此外，由於網上訂購食品已為市場大勢所趨，於本年年中推出新鮮壽司、刺身及其他美食之網購配送服務。

受疫情影響，市民減少社交接觸而常留在家中，並多到超市購買食物及日用品，太古城及樂富門店超級市場之營業額因而受惠。上述位於元朗之全新「UNY」超級市場亦於二零二零年六月開業。儘管位於德福廣場之「PIAGO」門店於二零一九年首季結業，以及樂富門店自二零一九年年中縮減規模，UNY於截至二零二零年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額仍較去年全年增加19%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	1,021	816	+25%
寄售專櫃銷售款額	326	313	+4%
總計：	1,347	1,129	+19%

自營貨品銷售

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	1,021	816
毛利 (扣除銷貨成本後)	311	246
毛利率	30%	30%

寄售專櫃銷售

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
寄售專櫃銷售款額	326	313
寄售專櫃佣金及行政費收入	76	74

UNY 盈利貢獻

扣減經營開支後，UNY於本年度錄得稅後盈利港幣三千三百萬元(二零一九年：稅後虧損港幣二千二百萬元)。本年度之盈利當中包括UNY取得政府「保就業」計劃所提供工資補貼港幣二千二百萬元，而去年之虧損主要由於「PIAGO」門店結業後，所支付之店舖租金港幣二千二百萬元所致。

董事局主席報告

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，來自千色Citistore及UNY之綜合稅後盈利貢獻合共為港幣一億二千七百萬元。由於總部之開支與收入剛好抵銷，因此集團本年度之股東應佔盈利亦為港幣一億二千七百萬元，較去年之港幣六千二百萬元，增加港幣六千五百萬元或105%。

集團財務

集團之財務狀況穩健，於二零二零年十二月三十一日，並無銀行借貸(二零一九年：港幣零元)，而現金及銀行結餘淨額則達港幣四億一千五百萬元(二零一九年：港幣三億六千三百萬元)。

展望

隨著疫苗面世及開展大規模接種，疫情之影響可望有所紓緩。然而經濟前景仍不明朗，集團百貨業務預期仍充滿挑戰，而超級市場業務則可望保持穩定。

集團將繼續審視各門店之表現，並展開策略性調整店舖網絡。當中千色Citistore大角咀門店擬於二零二一年內結業，而集團正物色其他合適地點開設全新之實用家品專賣店，以回應不斷改變之市場需求。連同加強千色Citistore及UNY之網上業務，集團將以更多元化之渠道方便顧客購物，從而提升整體業績。

致謝

李達民先生於二零二零年六月八日退任本公司執行董事一職。本人謹代表董事局向李達民先生，就過往超過四十年來對本公司所作出之寶貴貢獻，表示衷心謝意。

本人亦謹藉此機會，對英明果斷之董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席

李家誠

香港，二零二一年三月二十三日

業務模式和策略方向

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

業務模式

強勢品牌

零售業務主要包括六間以「千色 Citistore」為名之綜合百貨商店及三間分別以「APITA」及「UNY」為名之附設超級市場的綜合百貨商店/超級市場(統稱「Unicorn 店舖」)。「千色 Citistore」及「UNY」均為知名品牌，有超過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。雖然今年受新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情影響未能到訪外地，但憑藉過往與海外供應商建立之良好關係，採購團隊仍然積極與海外供應商保持緊密聯繫，以便繼續取得新產品之資訊。此外，憑藉與日本 UNY 作為供應商的採購合約安排，令本集團提供之日本產品種類有所擴大。

多元化貨品及競爭力價格

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

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核之綜合財務報表一併參閱。

重大收購及出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何重大收購或出售。

經營業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過下列公司：(i) Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」，為本公司之全資附屬公司) 於香港從事百貨商店業務；及(ii) Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY」，為本公司之全資附屬公司) 於香港從事超級市場及百貨商店綜合業務。

(a) 於香港之百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

千色 Citistore

截至二零二零年十二月三十一日止年度，較相應截至二零一九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) %
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
收入					
- 銷貨收入		383	404	(21)	-5%
- 寄售專櫃佣金收入		234	260	(26)	-10%
- 特許專櫃佣金收入		108	146	(38)	-26%
- 推廣收入		7	7	-	-
	(i)	732	817	(85)	-10%
直接成本					
- 銷售存貨成本		(263)	(271)	8	-3%
- 租金及相關支出	(ii)	(32)	(52)	20	-38%
- 員工薪金及相關支出		(105)	(112)	7	-6%
- 固定資產之折舊支出		(22)	(23)	1	-4%
- 使用權資產之折舊支出	(ii)	(124)	(136)	12	-9%
- 其他		(33)	(35)	2	-6%
		(579)	(629)	50	-8%
其他收益		8	9	(1)	-11%
其他收入	(iii)	32	-	32	不適用
分銷及推廣費用		(10)	(17)	7	-41%
行政費用		(53)	(57)	4	-7%
經營盈利		130	123	7	+6%
租賃負債之融資成本	(ii)	(23)	(32)	9	-28%
除稅前盈利		107	91	16	+18%
所得稅支出		(13)	(15)	2	-13%
本公司股東應佔除稅後盈利		94	76	18	+24%

財務回顧

附註：

- (i) 自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，令到截至二零二零年十二月三十一日止年度，香港之商業及經濟活動受到影響，包括零售行業。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，千色 Citistore 店舖之客戶數量較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度有所減少。為了提高千色 Citistore 之營運效率，自二零二零年二月十日起至二零二零年十二月三十一日，千色 Citistore 店舖（大角咀店舖除外）縮短每日營業時間，因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度千色 Citistore 店舖之營業時間總共縮短3,123.5小時。

此外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，千色 Citistore 已按寄售專櫃及特許專櫃之營運商應付予千色 Citistore 之基本佣金獲得下調及/或適用於釐定該等營運商應付予千色 Citistore 浮動佣金之相關寄售專櫃及特許專櫃銷售收入百分比獲得下調之形式，授予上述佣金寬減。其所產生之財務影響，以及由於新冠肺炎疫情爆發而對千色 Citistore 之收入表現造成不利影響，共同導致千色 Citistore 截至二零二零年十二月三十一日止年度之佣金收入總額減少港幣64,000,000元或16%。

上述兩項共導致截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入按年減少港幣85,000,000元或10%。

- (ii) 根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，其中「實際權宜情況」適用於報告實體自首次採納《香港財務報告準則》第十六號或租賃啟始日期起計一年內屆滿之短期租約。

此外，就已應用《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」所適用之短期租賃（如上文所述）以外之每項租約，千色 Citistore 已確認下列事項：

- 於財務狀況表中之使用權資產（猶如《香港財務報告準則》第十六號已於租約啟始之日期應用）乃按賬面值計量。因此，千色 Citistore 於截至二零二零年十二月三十一日止年度之損益表中確認使用權資產之相關折舊支出合共金額為港幣129,000,000元（二零一九年：港幣140,000,000元），其中分類為「直接成本」港幣124,000,000元（二零一九年：港幣136,000,000元）及分類為「行政費用」港幣5,000,000元（二零一九年：港幣4,000,000元）；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按千色 Citistore 之估計遞增借貸利率計算利息。因此，千色 Citistore 於截至二零二零年十二月三十一日止年度之損益表中確認租賃負債之相關融資成本金額為港幣23,000,000元（二零一九年：港幣32,000,000元）。

誠如上文所述，就截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之比較而言，租金及相關支出港幣34,000,000元（二零一九年：港幣54,000,000元）（其中分類為「直接成本」港幣32,000,000元（二零一九年：港幣52,000,000元）及分類為「行政費用」港幣2,000,000元（二零一九年：港幣2,000,000元））、使用權資產之折舊支出為港幣129,000,000元（二零一九年：港幣140,000,000元）（參閱上文）、及租賃負債之融資成本為港幣23,000,000元（二零一九年：港幣32,000,000元）（參閱上文），截至二零二零年十二月三十一日止年度總額為港幣186,000,000元（二零一九年：港幣226,000,000元），按年減少港幣40,000,000元，主要乃由於二零二零年十二月三十一日止年度之收入減少以導致千色 Citistore 應付之提成租金支出有所減少，以及於二零二零年度千色 Citistore 獲得店舖業主批授租金寬減總額港幣23,000,000元。

- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入為中華人民共和國香港特別行政區政府（「香港特區政府」）所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃，分兩期向千色 Citistore 提供補貼（「千色 Citistore 保就業計劃補貼」）總額港幣32,000,000元（二零一九年：無）。千色 Citistore 保就業計劃補貼之第一期金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份和二零二零年八月份千色 Citistore 符合條件之員工之工資成本，及第二期金額應用於二零二零年九月份、二零二零年十月份和二零二零年十一月份千色 Citistore 符合條件之員工之工資成本。

由本集團於二零一四年收購千色 Citistore 所產生之商譽為港幣810,000,000元（二零一九年：港幣810,000,000元）（「千色商譽」），並已於本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零二零年十二月三十一日之千色商譽進行減值評估，乃按千色 Citistore 作為現金產出單元而釐定其公允價值減出售成本，並與於二零二零年十二月三十一日千色商譽之賬面值作出比較。本公司董事已評估並認為於二零二零年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失（二零一九年：不存在減值損失）。

UNY

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，UNY於香港新界元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，較相應截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團確認來自UNY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) %
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
收入					
– 銷貨收入		1,021	816	205	+25%
– 寄售專櫃佣金收入		70	69	1	+1%
– 行政費收入		6	5	1	+20%
	(iv)	1,097	890	207	+23%
直接成本					
– 銷售存貨成本		(710)	(570)	(140)	+25%
– 租金及相關支出	(v)	(38)	(66)	28	-42%
– 員工薪金及相關支出		(93)	(76)	(17)	+22%
– 固定資產之折舊支出		(19)	(8)	(11)	+138%
– 使用權資產之折舊支出	(v)	(96)	(74)	(22)	+30%
– 其他		(46)	(41)	(5)	+12%
		(1,002)	(835)	(167)	+20%
其他收益	(vi)	3	3	–	–
其他收入	(vii)	23	–	23	不適用
其他費用	(viii)	(3)	(21)	18	-86%
分銷及推廣費用		(20)	(16)	(4)	+25%
行政費用		(50)	(35)	(15)	+43%
經營盈利/(虧損)		48	(14)	62	+443%
租賃負債之融資成本	(v)	(13)	(12)	(1)	+8%
除稅前盈利/(虧損)		35	(26)	61	+235%
所得稅(支出)/回撥		(2)	4	(6)	+150%
本公司股東應佔除稅後盈利/(虧損)		33	(22)	55	+250%

財務回顧

附註：

- (iv) 收入按年增加港幣207,000,000元或23%，主要乃由於位於太古城之APITA綜合超級市場及百貨店、位於樂富之UNY綜合超級市場及百貨店及位於元朗之新UNY超級市場之收入貢獻較上年度有所增加，儘管於截至二零二零年十二月三十一日止年度內損失了位於九龍灣之PIAGO綜合超級市場及百貨店（已於二零一九年三月三十一日終止營業）之收入貢獻。
- (v) 根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，其中「實際權宜情況」適用於報告實體自首次採納《香港財務報告準則》第十六號或租賃啟始日期起計一年內屆滿之短期租約。

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

- 於財務狀況表中之使用權資產（猶如《香港財務報告準則》第十六號已於租約啟始之日期應用）乃按賬面值計量。因此，UNY於截至二零二零年十二月三十一日止年度之損益表中確認使用權資產之相關折舊支出共金額為港幣99,000,000元（二零一九年：港幣76,000,000元），其中分類為「直接成本」港幣96,000,000元（二零一九年：港幣74,000,000元）及分類為「行政費用」港幣3,000,000元（二零一九年：港幣2,000,000元）；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按UNY之估計遞增借貸利率計算利息。因此，UNY於截至二零二零年十二月三十一日止年度之損益表中確認租賃負債之相關融資成本金額為港幣13,000,000元（二零一九年：港幣12,000,000元）。

誠如上文所述，就截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之比較而言，租金及相關支出港幣40,000,000元（二零一九年：港幣69,000,000元）（其中分類為「直接成本」港幣38,000,000元（二零一九年：港幣66,000,000元）及分類為「行政費用」港幣2,000,000元（二零一九年：港幣3,000,000元））、使用權資產之折舊支出為港幣99,000,000元（二零一九年：港幣76,000,000元）（參閱上文）、及租賃負債之融資成本為港幣13,000,000元（二零一九年：港幣12,000,000元）（參閱上文），截至二零二零年十二月三十一日止年度總額為港幣152,000,000元（二零一九年：港幣157,000,000元），按年減少港幣5,000,000元，主要乃由於位於九龍灣之PIAGO綜合超級市場及百貨店已於二零一九年三月三十一日終止營業，因此由二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日期間之租金支出港幣10,000,000元於二零二零年度不再發生。

- (vi) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他收益包括管理費收入港幣3,000,000元（二零一九年：港幣1,000,000元），乃有關由UNY向本公司之一間同母系附屬公司（其經營健康概念零售店）提供管理服務。
- (vii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入主要乃香港特區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃，分兩期向UNY提供補貼（「UNY保就業計劃補貼」）總額港幣22,000,000元（二零一九年：無）。UNY保就業計劃補貼之第一期金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份和二零二零年八月份UNY符合條件之員工之工資成本，及第二期金額應用於二零二零年九月份、二零二零年十月份和二零二零年十一月份UNY符合條件之員工之工資成本。
- (viii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他費用港幣3,000,000元乃由於UNY之辦公室系統於本年底升級，固定資產（主要為辦公室設備及系統）之賬面淨值撇除。

相應截至二零一九年十二月三十一日止年度之其他費用金額為港幣21,000,000元，乃主要有關位於九龍灣之PIAGO綜合超級市場及百貨店（已於二零一九年三月三十一日終止營業）由二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日（即租約屆滿日）期間之店舖租金支出港幣22,000,000元。

由本集團於二零一八年收購UNY所產生之商譽為港幣262,000,000元（二零一九年：港幣262,000,000元）（「UNY商譽」），並已於本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零二零年十二月三十一日之UNY商譽進行減值評估，乃按UNY作為現金產出單元而釐定其公允價值減出售成本，並與於二零二零年十二月三十一日UNY商譽之賬面值作出比較。本公司董事已評估並認為於二零二零年十二月三十一日之UNY商譽不存在減值損失（二零一九年：不存在減值損失）。

(b) 總體而言

匯總上述截至二零二零年十二月三十一日止年度於香港之百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之除稅後盈利及公司層面之除稅後盈利港幣零元(二零一九年：港幣8,000,000元)後，本集團錄得截至二零二零年十二月三十一日止年度之股東應佔除稅後盈利總額為港幣127,000,000元(二零一九年：港幣62,000,000元)，按年增加港幣65,000,000元或105%。

銀行借款融資成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度並且在不包括根據《香港財務報告準則》第十六號規定本集團所確認之租賃負債融資成本之情況下，本集團並未確認任何銀行借款融資成本(包括其他借貸成本)(二零一九年：港幣64,910元)。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二零年十二月三十一日，本集團概無任何銀行借款(二零一九年：無)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣415,000,000元(二零一九年：港幣363,000,000元)。在不包括本集團根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租賃負債港幣674,000,000元(二零一九年：港幣830,000,000元)後，本集團於二零二零年十二月三十一日之現金及銀行結餘淨額為港幣415,000,000元(二零一九年：港幣363,000,000元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之除稅前經營盈利(包括銀行利息收入，但不包括融資成本)為港幣178,000,000元(二零一九年：港幣116,000,000元)。誠如上文「銀行借款融資成本」一段所述，根據本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之融資成本(並不包括根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租賃負債融資成本)港幣零元(二零一九年：港幣64,910元)計算，相應截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之利息償付比率為1,787倍。

基於本集團於二零二零年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣415,000,000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。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

財務回顧

資產抵押

除UNY於二零一九年十二月三十一日所持有之一項已抵押銀行存款港幣101,562元以外(目的為支持該銀行向UNY所發行之公司信用卡,但該安排已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內取消),於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日,本集團概無抵押其他資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日,本集團已簽約但尚未計提有關固定資產項目之資本承擔為港幣15,000,000元(二零一九年:港幣4,000,000元)。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日,本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日,本集團有1,118名(二零一九年:934名)全職僱員及147名(二零一九年:254名)兼職僱員。本集團全職僱員人數增加主要乃由於截至二零二零年十二月三十一日止年度內,UNY於元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業,並因此導致UNY之全職僱員人數於該年度內有所增加。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣270,000,000元(二零一九年:港幣250,000,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度之員工成本增加,主要乃由於截至二零二零年十二月三十一日止年度內,UNY於元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業,並因此導致UNY之員工成本於該年度內有所增加。

五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本年度盈利	1	100	111	97	62	127
		港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利	1	3.3	3.6	3.2	2.0	4.2
每股股息	1	4.0	4.0	4.0	3.0	2.0

	附註	於十二月三十一日				
		二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
固定資產		101	90	92	118	110
使用權資產		–	–	–	699	552
商譽		810	810	1,072	1,072	1,072
租賃負債		–	–	–	830	674
資產淨值	1	1,465	1,430	1,401	1,288	1,347
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	1	0.48	0.47	0.46	0.42	0.44

附註：

1. 以上所示及提及之盈利、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。

可持續發展

一 關於本章節

匯報準則及範圍

本年度的可持續發展報告（「本報告」）按照香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）《證券上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》的規定編撰，當中概述本公司由二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間（「報告期間」）在環境、社會及管治方面的管理方法以及可持續發展的措施及表現。

本報告的範圍涵蓋對環境及社會績效有最大影響的百貨公司及超市業務：

百貨公司 / 超市 千色 Citistore / APITA / UNY

有關環境、社會及管治層面的完整列表、各項關鍵績效指標及其在本報告中的提述，請參閱本年報第32至33頁的香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引。

持份者參與及重要性評估

我們就環境、社會及管治的工作、表現及未來策略定期與持份者進行互動，以獲取其寶貴意見和解決其疑慮。這一過程能讓我們作出知情決策，並更好地識別風險與機會。在編製本報告時，本公司委任獨立顧問循以下三個階段進行全面的持份者參與及重要性評估，以釐定最重要的環境、社會及管治議題以作出披露。



可持續的企業管治

穩健的可持續發展管治架構對於確保將環境、社會及管治相關風險及後續緩解措施納入公司議程至關重要。本公司的風險管理框架結合由上而下的策略與由下而上的業務流程，能夠有效識別、評估及管理環境、社會及管治相關風險。董事局為本公司的可持續發展方針提供策略指引，並監督我們的風險管理和內部控制系統。我們的高層管理人員直接向董事局報告，負責審慎監督本公司的重大環境、社會及管治事宜，並定期向董事局報告最新情況。環境、社會及管治工作組由各部門的代表組成，負責在營運層面制定和協調可持續發展舉措。

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

二 應對新型冠狀病毒疫情

自新型冠狀病毒疫情(後稱疫情)爆發以來，確保員工及顧客安全一直是我們的首要任務。我們採取多項措施以減少旗下場所內的傳播風險，並鼓勵勤洗手和保持社交距離等安全衛生措施。

體溫檢測

為確保店內人員的安全，我們在旗下場所入口處設置自動體溫檢測站，用於檢測訪客是否可能有發熱症狀，並每日為員工量度體溫。



佩戴口罩及適當的衛生措施

我們制定了佩戴口罩/面罩政策以盡力減低傳播風險。按照香港特區政府於二零二零年七月頒布的《預防及控制疾病(佩戴口罩)規例》(香港法例第599I章)的規定，我們要求所有員工在工作時間內必須佩戴由我們提供的口罩，同時顧客亦需時刻佩戴口罩。保安人員會要求拒絕佩戴口罩的訪客離開我們的場所。我們在店內顯眼處張貼通告，並透過公共廣播系統定期發出公佈，提醒大家保持良好的衛生習慣。公共區域亦設有多個消毒洗手液站，方便顧客經常消毒雙手。



清潔及消毒

本公司在疫情期間加強日常的消毒程序，增加使用稀釋漂白水清潔公共座位、門把手、扶手、更衣室、升降機及扶手電梯等高接觸區域的頻率。為保持良好的通風和空氣過濾，我們亦更頻繁清潔空氣過濾器和管道系統。



員工安全

真實準確的資訊對抗擊疫情至關重要。為向同事傳授實用的防疫措施，我們提供了相關培訓和資料冊以便內部傳發。在員工餐廳，我們減少了座位並安裝塑膠分隔屏障，以保持1.5米的社交距離和盡量減少員工用餐時的接觸。我們也容許千色Citistore的前線員工穿著便服上班，以便他們更頻繁地清洗衣物，從而確保良好的個人衛生。



三 顧客關係與供應鏈管理

為在瞬息萬變的零售市場中蓬勃發展，我們須與顧客及供應鏈合作夥伴建立正面的長期關係。我們致力追求卓越營運，與供應商緊密合作，將優質商品納入我們的產品組合，並透過多種渠道主動收集顧客意見。

顧客至上

「顧客至上」為我們信守的營商理念，亦為我們承諾提供優質商品及服務的基礎。為在日常營運中更好地貫徹這一理念，千色Citistore堅守「三優服務承諾」：

優質服務

我們旨在提供優質服務，讓顧客全方位享受千色Citistore的購物體驗。

優質貨品

本公司網羅多元化之貨品種類，以合理價格，為顧客提供豐富的優質商品選擇，滿足不同需要。

優質生活

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

為營造舒適潔淨的購物環境，我們所有的百貨公司均會在營業時間前後進行全面清潔。此外，工程部每天檢查機房及冷氣三次，以調節室內溫度至理想舒適的範圍。

我們竭力提供能滿足顧客期望的優質商品與服務。為此，我們進行內部和外部評估，以深入了解顧客需求並洞察新興消費趨勢。本公司設立各種溝通渠道鼓勵顧客提供反饋意見，其中包括Facebook專頁、熱線電話及電郵地址。為確保以規範和有效的方式解決顧客疑慮，我們設立了標準投訴處理程序。任何經上述途徑收到的正式投訴將交由專責人員存檔調查，過程嚴格保密。調查完成後，本公司會透過電郵及時知會投訴人相關結果。於二零二零年，千色Citistore合共接獲44宗顧客對所購買商品及服務的投訴，而所有個案均已按內部程序妥善解決。

千色 Citistore 的神秘顧客 計劃

我們秉持「顧客至上」的承諾，致力超越顧客的服務期望，打造愉快的購物體驗。為此，我們繼續在六間千色Citistore分店實施神秘顧客計劃。該計劃不僅能評估前線員工的服務質素，亦能從顧客觀點提供有關我們表現的寶貴意見。所得結論將經過內部檢討，以確定有待改進之處。我們會視乎情況需要實施適當的改善措施。

顧客給我們的嘉許，亦是對我們提供最佳顧客體驗的不懈承諾與投入的認可。於報告期內，本公司備受鼓勵，共收到14封顧客感謝信。

產品責任

我們確保所有在貨架上向顧客展示的商品均符合嚴格的品質標準。在貨物抵達時，我們均會徹底檢查，核實其標籤、包裝、有效日期等重要資訊。為確保向客戶提供愉快且知情的購物體驗，我們尤其注意貨架擺放及存貨管理，確保商品整齊呈列，重要資訊清楚可見。品牌名稱、產品說明、保養細節、有效日期及警告標籤等關鍵產品詳情均須清楚顯示在價格標籤旁。

我們與食物安全中心等政府部門密切合作，確保向顧客所提供的產品均為安全。倘我們獲悉任何疑似的品質問題，將會遵循適當的產品回收程序，立即將有問題的產品下架和從存儲設施中移除並退回供應商。我們亦會根據政府的食品安全規定發出公告。

本公司十分尊重顧客私隱，只收集必要的個人資料。此外，從千色Citistore網站、千色Citistore會員計劃(Citi-Fun)及其他正規渠道收集的個人資料均安全地儲存在本公司的中央系統內，並由最新的防火牆及網絡安全軟件保護，只有獲授權的職員方可存取有關資料庫。APITA/UNY亦設有類似機制，根據相關法例規管數據及資料的收集、使用及管理。我們嚴格遵守《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)。有關我們客戶私隱政策聲明的更多資訊，可瀏覽千色Citistore網站¹及APITA/UNY網站²。

附註：

1. 千色Citistore的私隱政策聲明可於其網站上查閱：https://www.citistore.com.hk/privacy_policy_chi/
2. APITA/UNY的私隱權保護聲明可於其網站上查閱：<https://apitauny.com.hk/privacy-notice/>

可持續發展

供應鏈管理

本公司的供應鏈為我們提供優質商品以滿足顧客需求，是業務成功的重要一環。在與業務合作夥伴、供應商及供貨商建立緊密聯繫和長期關係的同時，我們亦著眼於推行環保舉措，盡量減低供應鏈中的潛在風險。我們確保供應鏈合作夥伴認同本公司在可持續發展價值觀、卓越服務、產品責任和企業管治方面的承諾。所有供應商均須遵守本公司有關反貪污及防止賄賂的指引，以堅守高水平的操守標準。

尊重知識產權亦是我們供應鏈管理方針的一部分。在正式訂約之前，所有供貨商及供應商一律須遵守本公司供應商協議所載之條款及條件，當中包括有關知識產權的保護。

四 保護天然資源

本公司的環保政策彰顯了我們對持續管理環境影響以及不斷改善可持續發展表現的承諾。本公司採取積極舉措，盡力減少營運產生潛在的負面影響，並在公司內部以及價值鏈中推廣著重環保的文化。我們繼續遵守嚴格的監管標準，並以對環境負責任的方式經營，以滿足顧客及其他持份者的期望。

於報告期內，我們在環境方面並無違反法規³的個案。

遵守有關企業社會責任事宜的一切適用法律和監管規定	在供應鏈管理及運作管理過程中充分考慮對環境的影響	降低資源消耗，例如紙、水及公司車隊燃料用量
定期或根據需要檢討環保政策，確保政策適切有效	恒基兆業發展有限公司 環保政策	以節能電器減少能源消耗和碳排放
按適用法律規定為全體員工提供安全和健康的工作環境	提高業務夥伴、顧客和員工的環保意識，以提倡環保和可持續發展	支持合適的企業社會責任活動，以提倡環保和可持續發展

附註：

3. 包括但不限於《廢物處置條例》(香港法例第354章)。

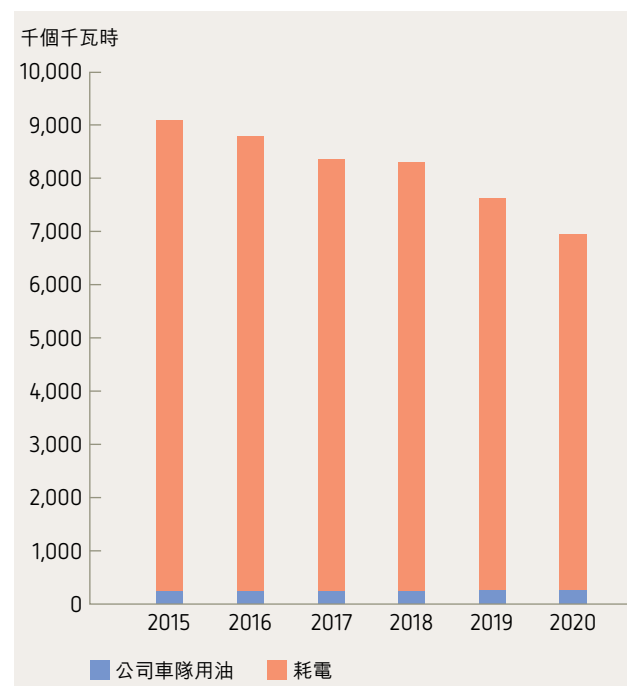
資源使用

能源使用

隨著人們愈加重視能源使用對環境的影響，本公司探討透過技術升級和能源優化以提升營運效能的潛在方法。為提升表現，我們在分店及辦公室實施多項節能措施，以保持優質舒適的購物體驗的同時，更好地管理能源消耗。為減少不必要的耗電，我們密切監察所有店舖的室內溫度，使其維持在25°C至26°C的舒適範圍，而專責員工更會在適當時手動關閉風機盤管機組。

作為負責任的企業公民，我們正視自身角色，積極提高人們對環境保護及節約資源消耗的認識。本公司繼續竭力支持富有意義的環保活動，包括我們在過去數年一直參與由世界自然基金會舉辦的二零二零年「地球一小時」活動。我們將外牆懸掛的所有飾燈及展示櫥窗的電源關閉一小時，藉此提醒人們節省能源，為可持續發展貢獻自己的一份力量。本公司亦力求以身作則帶來正面改變，我們透過在辦公室各處張貼節能貼士和提示，鼓勵員工在日常工作中踐行節能的習慣。

千色Citistore能源消耗⁴



附註：

4. 受限於可收集數據，報告僅載列千色 Citistore 的能源消耗趨勢以進行年度比較。

可持續發展

包裝物料

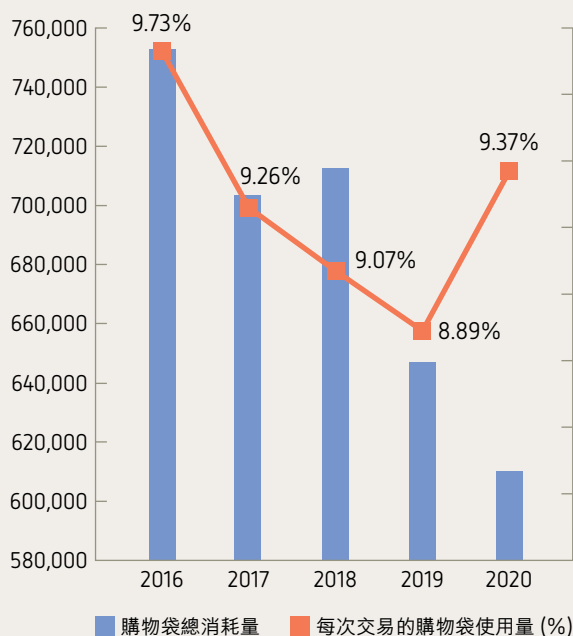
對於自然資源的有效利用和廢物管理相關問題，我們意識到塑膠購物袋的使用是本公司能作出積極改變的一個重要範疇。透過「自備購物袋」活動和出售耐用及可重用的購物袋等舉措，我們致力幫助顧客減少使用塑膠購物袋，積極推廣環保購物文化。除了鼓勵顧客外，我們亦向大眾推廣更符合可持續發展理念的購物習慣。在二零一五年，千色Citistore成為第一批支持塑膠購物袋收費（「膠袋收費」）合作平台的零售商之一。該平台由長春社、綠領行動、綠色力量共同成立，利用政府膠袋收費計劃所得款項支持本港減廢項目及其他環保教育活動，為香港的可持續發展進程作出貢獻。

污染排放與廢物管理

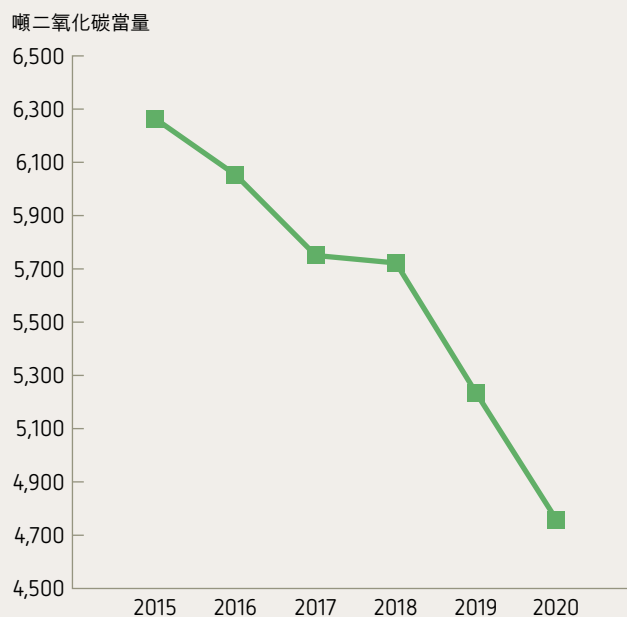
氣候變化

本公司以環保政策為指導方針，致力減少日常營運以及公司車隊燃料消耗所導致的溫室氣體排放。近年來，我們不斷加大力度提升業務營運的能源效益，並嚴格監察公司車隊的使用量。本公司將繼續採用新興技術和創新來進一步改進表現，並一如既往地謹慎管理我們業務營運對環境的影響。

千色Citistore購物袋使用量⁵



千色Citistore溫室氣體排放⁶



附註：

5. 受限於可收集數據，報告僅載列千色Citistore的購物袋使用趨勢以進行年度比較。於二零二零年，雖然購物袋總使用量下降5.7%，但交易數量卻下跌10.5%，導致每次交易的購物袋使用比例上升。
6. 受限於可收集數據，報告僅載列千色Citistore的溫室氣體排放趨勢以進行年度比較。

廢物管理

我們在業務營運中積極推動回收及減少廢物。我們鼓勵員工雙面列印文件，並盡可能重用廢紙。我們大多數產品進貨均用紙箱送往店內。為盡量減少廢物，我們盡可能重用紙箱，如作客戶送貨及一般後勤儲存之用。而多餘的紙箱以及不可使用的紙箱，若未被污染或弄髒，則會被回收。除了紙箱外，我們亦收集辦公電腦和打印機等廢舊電子設備，並交予第三方回收商循環再造。

於二零二零年合共回收

386,244

公斤紙箱



於二零二零年

合共回收

90 件

電子設備



本公司繼續與綠領行動的長期合作項目，每年在農曆新年假期舉行的「利是封回收重用大行動」。我們在千色 Citistore 分店當眼處設置數個收集點，以收集顧客和員工用過及餘下的利是封。仍然完好的利是封將會重新包裝以派發重用，其餘則送去回收。於二零二零年，我們共收集620公斤利是封，並轉交綠領行動作處理。

五 栽培員工

本公司業務得以長期穩健發展，全賴我們能幹的員工上下一心。我們繼續秉承以人為本的理念，創造和諧、包容以及充滿活力的工作場所，促進員工坦誠溝通、支持其專業發展並保障員工福祉。

員工關懷

我們重視員工，並努力確保工作環境不存在任何偏見或歧視。所有員工均受到本公司平等機會政策的保護，當中概述了我們基於才能和資歷以公平的方式招聘和僱用員工的原則，而不會受員工的性別、種族、年齡、宗教、殘疾或家庭狀況影響。

為確保吸引並留住人才，本公司提供具有吸引力的薪酬方案和額外福利，包括員工折扣購物計劃、醫療保險以及涵蓋婚假、產假等全面的有薪假期福利。此外，為支持員工保持工作與生活平衡，我們在日常工作之餘舉辦節日慶祝會等多種娛樂活動。透過該等活動，我們致力於公司內部培養穩固的團結互助精神，並促進同事之間的交流。

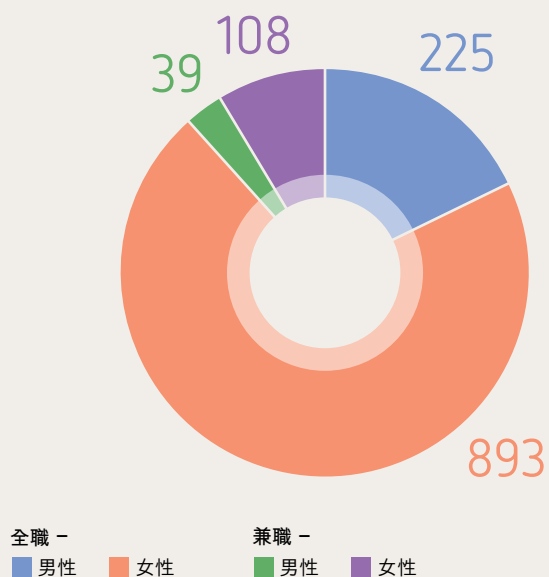
新型冠狀病毒疫情對我們的業務營運帶來了前所未有的挑戰。為預防疾病傳播，我們取消了二零二零年千色Citistore週年員工聯歡晚宴，以避免不必要的社交聚集。但為表彰員工一年以來的辛勤工作，我們為全體員工準備了特別禮品包。於疫情期間，我們實施靈活工作安排並向員工提供口罩和消毒用品，保障員工的健康與安全。

於報告期間，我們在招聘和僱傭常規、反歧視以及其他福利方面，並無違反相關法規⁷的個案。

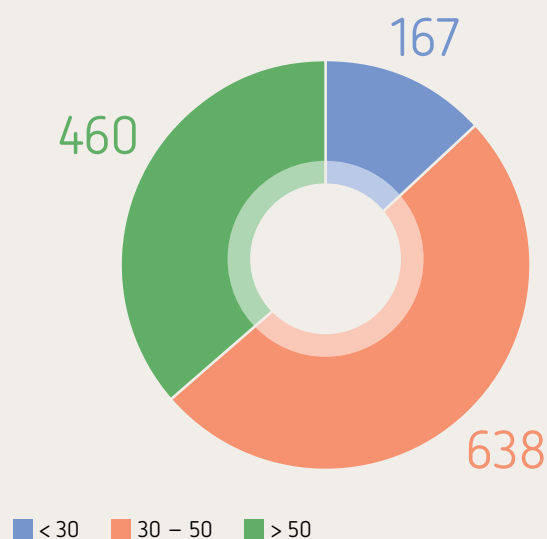
附註：

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

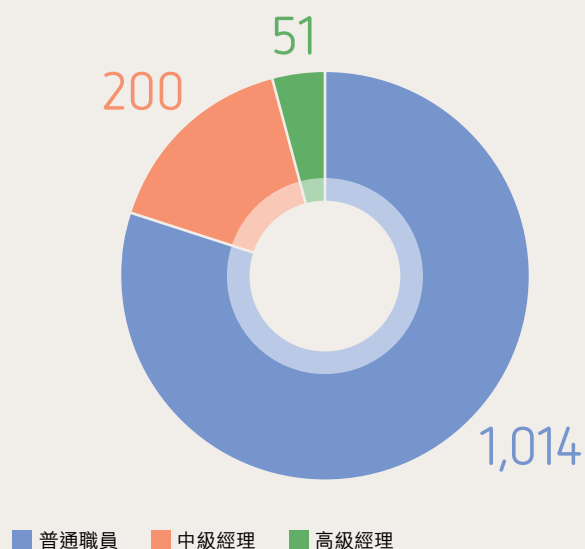
按性別及僱傭類型劃分的員工總數⁸



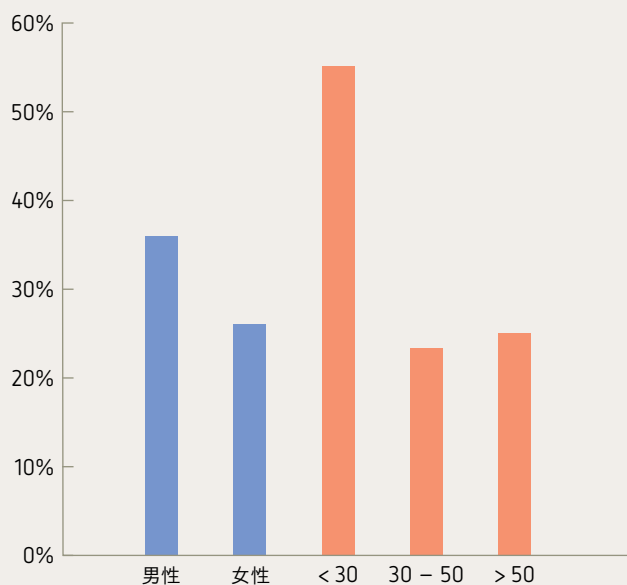
全體員工的年齡分佈⁸



員工職級分佈⁸



按性別和年齡劃分的員工流失率⁸



附註：

8. 涵蓋全公司的員工數據，包括千色 Citistore、APITA 及 UNY。

可持續發展

職業健康與安全

我們將員工的健康與安全放在首位。我們採取一切預防措施，力求盡量降低本公司營運中的職業健康安全風險。我們今年繼續與香港勞工處職業安全及健康(綜合服務)小組合作，在百貨公司開展兩次安全巡查，未有發現任何違規情況。為提高員工對工作場所健康及安全重要性的認識，我們於年內舉行講座及工作坊，涵蓋急救、事故預防以及職業疾病等主題。

本公司亦制定了處理員工工傷的報告制度。當發生工傷事故時，受傷員工、目睹事發經過的同事及店舖經理均須填寫事故報告，人力資源部隨後審閱有關報告並向勞工處報告事故(如有必要)。

於報告期間，我們在提供安全的工作環境及保護員工免受職業傷害方面，並無違反相關法規⁹的個案。

發展與培訓

為了靈活適應瞬息萬變的營商環境，我們深知向員工灌輸最新知識與適當技能的重要性。因此，我們度身訂造培訓計劃，以滿足各部門員工於不同職業生涯階段的需求。例如，我們為新員工安排入職課程，涵蓋產品知識以及服務和銷售技巧等主題；同時為高級經理額外提供逆境商數(「AQ」)培訓以加強其領導才能。今年，尤其是在疫情期間，我們透過 Zoom 等網上平台引入多項自學課程，支持員工持續發展。

公司每位受訓員工
的平均培訓時數

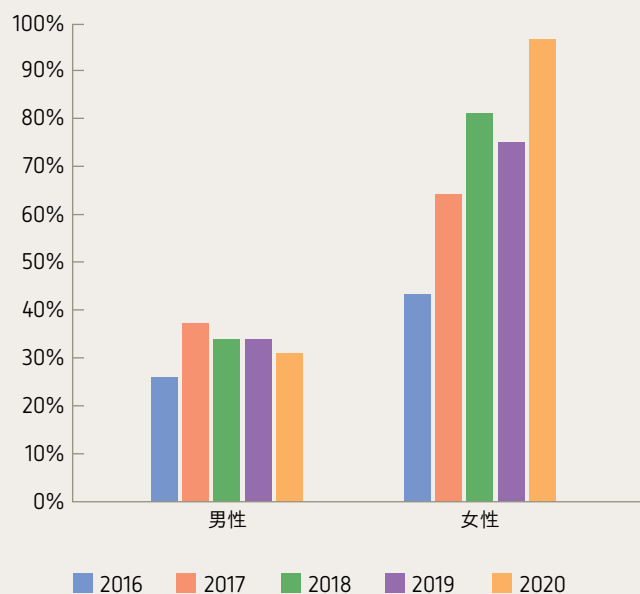
2.9 小時



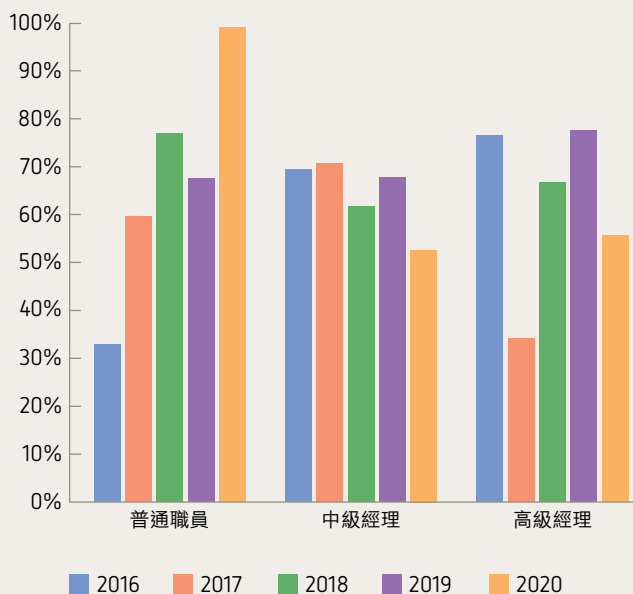
附註：

9. 包括但不限於《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)。

按性別劃分的千色Citistore 受訓員工百分比



按職級劃分的千色Citistore 受訓員工百分比



商業操守與誠信

作為一間負責任的公司，我們在業務營運中秉承最高水平的操守與問責，對任何形式的貪污或違規行為持零容忍態度。所有員工均須遵守《員工手冊》內的指引，其中概述了我們對員工紀律誠信和商業操守的要求。為支持我們的商業操守與誠信政策，本公司設有舉報政策，為員工提供保密渠道，讓他們可就任何不當行為作出申訴。為確保舉報人勇於提出申訴而不會有所顧慮，所有個案均將以嚴格保密的方式處理，並提交專責人員以進行徹底調查。

於報告期期間，我們在貪污方面並無違反相關法規¹⁰的個案。

附註：

10. 包括但不限於《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

六 關愛社群

本公司致力為香港的正面發展作出貢獻。除了向慈善組織和有需要人士提供金錢和實物捐贈外，我們亦鼓勵員工投身義工服務，並積極支持多個社區項目。

於二零二零年，
我們在社區投資方面
的捐款額超過

港幣 **250,100** 元



二零二零年社區項目及資源投放摘要：

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 149,694 元
綠領行動	利是封回收重用大行動	<ul style="list-style-type: none">收集及轉贈合共 620 公斤的利是封作循環再用捐贈港幣 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 40 小時義工服務
其他非政府機構	向教堂、學校、救世軍及其他捐贈物資	捐贈逾 5,000 件衣物、家居用品、配件及現金等價物價值港幣 40,442 元

千色 Citistore 「給毛孩找一個家」

我們與本地流浪及棄養寵物領養機構阿棍屋攜手合作，在馬鞍山分店舉行為期三週的活動，宣揚動物福利訊息並鼓勵市民領養被遺棄的寵物。活動成功收到 168 份動物領養申請。



「聖基道愛心」朱古力義賣

千色 Citistore 利用其百貨公司作為社區平台，參與聖公會聖基道兒童院朱古力義賣，支持其慈善事業。所有籌集善款均捐贈予這間非牟利組織，助其幫扶本港弱勢群體和低收入家庭。



數據總覽

香港交易所關鍵績效指標	單位	2020		2019		
		千色Citistore	APITA及UNY	千色Citistore	APITA及UNY	
A. 環境						
A1.2	溫室氣體總排放量及密度					
	範圍一排放	噸二氧化碳當量	69.4	10.7	67.7	6.7
	範圍二排放	噸二氧化碳當量	4,688.8	6,101.0	5,154.2	5,685.4
	範圍三排放	噸二氧化碳當量	0	3.5	11.8	10.1
	- 總排放量	噸二氧化碳當量	4,758.2	6,115.2	5,233.7	5,702.2
	- 密度	噸二氧化碳當量 (每全職員工) ¹¹	8.2	11.3	9.5	15.0
A1.4	所產生無害廢棄物總量					
	回收物料/廢物					
	紙皮箱	公斤	386,244	不適用 ¹²	318,332	不適用 ¹²
	電子產品	件數	50	40	62	不適用
A2.1	按類型劃分的能源耗量及密度					
	公司車隊用油	千個千瓦時	255.0	37.1	248.7	23.5
	電力	千個千瓦時	6,698.3	8,715.7	7,363.1	8,122.1
	- 總耗量	千個千瓦時	6,953.3	8,752.8	7,611.8	8,145.6
	- 密度	千個千瓦時 (每全職員工)	12.0	16.2	13.8	21.4
A2.5	包裝物料用量					
	塑膠購物袋使用數量					
	- 總耗量	個數	610,290	6,718,500	646,949	4,478,300
B. 社會						
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡及職級劃分的員工總數					
	按性別劃分					
	男性	人數	102	162	110	108
	女性	人數	549	452	614	355
	按僱傭類型劃分					
	全職	人數	578	540	552	381
	兼職	人數	73	74	172	82
	按年齡劃分					
	<30	人數	61	106	76	60
	30-50	人數	337	301	355	216
	>50	人數	253	207	293	187
	按職級劃分					
	普通職員	人數	480	534	566	414
	中級經理	人數	135	65	118	40
	高級經理	人數	36	15	40	9
B1.2	按性別及年齡劃分的員工流失率					
	按性別劃分					
	男性	%	22.6	44.4	20.9	25.9
	女性	%	14.0	40.7	19.2	31.3
	按年齡劃分					
	<30	%	31.2	68.9	25.0	31.7
	30-50	%	15.1	32.6	24.2	29.6
	>50	%	11.9	41.1	12.3	30.0

附註：

11. 公司於2020年的全職員工人數為1,118人。其中千色 Citistore 為578人；APITA及UNY則為540人。

12. APITA/UNY的紙皮箱由所屬商場的清潔人員作直接收集。

可持續發展

香港交易所關鍵績效指標	單位	2020		2019		
		千色Citistore	APITA及UNY	千色Citistore	APITA及UNY	
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率					
	按人數	人數	0	0	0	0
	按比率	%	0	0	0	0
B2.2	因工傷損失工作日數					
		日數	136.5	600	20	725
B3.1	按性別及職級劃分的受訓員工百分比					
	男性	%	30.9	56.3	34.0	100.0
	女性	%	96.5	27.7	75.0	100.0
	普通職員	%	99.0	30.4	67.5	100.0
	中級經理	%	52.6	67.7	67.8	100.0
	高級經理	%	55.6	13.3	77.5	100.0
B3.2	按性別及職級劃分的每名僱員完成受訓之平均時數					
	按性別劃分					
	男性	時數	3.2	7.7	6.4	61.8
	女性	時數	2.0	3.4	5.3	60.0
	按職級劃分					
	普通職員	時數	1.6	5.4	4.0	51.2
	中級經理	時數	4.0	4.2	9.3	125.0
	高級經理	時數	5.9	0.8	6.9	111.1
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目					
		數目	44	97	68	不適用 ¹³

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

範疇	關鍵績效指標	描述	頁碼	備註
A. 環境				
A1 污染排放	A1	一般披露	22-25	
	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	31	
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	/	鑑於公司的業務性質，該關鍵績效指標並非本公司的重要議題。
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	31	
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	23-24	
	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	25	
A2 資源使用	A2	一般披露	22-24	
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	31	
	A2.2	總耗水量及密度	/	鑑於公司的業務性質，該關鍵績效指標並非本公司的重要議題。
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	23-24	
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	/	鑑於公司的業務性質，該關鍵績效指標並非本公司的重要議題。
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量	31	

附註：

13. APITA及UNY於二零一九年正設立其投訴處理機制，故此該年並沒有與產品和服務有關投訴的記錄。

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	22-25	
	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	22-25	
B. 社會				
B1 僱傭員工	B1	一般披露	26	
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	31	
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	31	
B2 健康與安全	B2	一般披露	28	
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	32	
	B2.2	因工傷損失工作日數	32	
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	19-20, 28	
B3 發展及培訓	B3	一般披露	28	
	B3.1	按性別、僱員類別劃分的受訓僱員百分比	32	
	B3.2	按性別、僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	32	
B4 勞工準則	B4	一般披露	/	本公司謹守《僱傭條例》(香港法例第57章)，並設立嚴謹的招聘程序，禁止僱用童工及強制勞工。於二零二零年並無相關的違規記錄。
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	22	
	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	22	
B6 產品責任	B6	一般披露	20-21	
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	21, 32	
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	22	
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	19-21	
	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	21	
B7 防止貪污	B7	一般披露	29	
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	29	
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	29	
B8 社區投資	B8	一般披露	30	
	B8.1	重點貢獻範疇	30	
	B8.2	在重點範疇所動用資源	30	

企業管治報告

本公司董事局（「董事局」）欣然提呈本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

1 對企業管治之承擔

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

2 企業管治守則

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據《企業管治守則》第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李家誠先生對本集團及營商具資深經驗及知識，彼擔任主席及董事總經理之雙重角色，乃符合本公司之最佳利益。儘管本公司主席及行政總裁之角色並沒有作出區分，但基於所有重大決定均會諮詢擁有相關知識及專長之董事局成員及高層管理人員，以及適當之董事局委員會後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

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。

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

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

(b) 企業管治職能

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

(c) 董事局組成

董事局現有以下八位成員：

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

董事局之變動及董事之個人資料分別詳列於本年報第51頁及第73頁至第76頁。李家誠先生為李家傑博士之胞弟及李寧先生之內弟。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站。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合《上市規則》之規定，委任最少三名獨立非執行董事及當中最少三分之一成員為獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或會計或有關財務管理之專業知識。

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

(d) 董事之委任及重選

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

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

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

- (i) 歐先生現時為恒基陽光資產管理有限公司（「恒基陽光」）（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）有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事（兩者均為恒地之聯營公司）。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

董事局不時及每年最少四次開會以討論本公司事務及交流意見。截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事局舉行四次會議以批准中期/全年業績之公佈、中期報告及年報、決定派息之水平、討論本公司重要事宜及一般運作以及批准須由董事局決定之特定事宜及交易。董事局亦檢討了本公司於企業管治之政策及常規，以及審閱董事和高層管理人員的培訓及持續專業發展，以履行其企業管治之職責。董事出席會議紀錄載列於第41頁之表內。

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

(ii) 會議之常規及進行

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

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

(f) 利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的事項中存有重大的利益衝突，本公司將會召開討論有關事項之實體會議或視像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。

本公司亦會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)全面根據適用法例及規則所許可之範圍向董事作出補償。

(h) 董事投入時間及培訓

每名董事已確保彼於年內投入足夠時間及充分關注本公司事務。所有董事已向本公司披露彼等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73頁至第76頁之董事個人資料中。

於本年度內，本公司為董事安排了有關5G發展的演講。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，彼等於二零二零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風險管理、規則修訂、董事責任及資訊科技等。於本年度內，董事所接受之培訓概述如下：

	出席研討會、 講座及簡報會	閱讀最新法例及規則 及其他參考資料
執行董事		
李家誠 (主席兼董事總經理)	✓	✓
李家傑博士	✓	✓
林高演博士	✓	✓
李 寧	✓	✓
獨立非執行董事		
鄺志強	✓	✓
高秉強教授	✓	✓
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

鄭志強 (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站。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議。除了審閱截至二零一九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，審核委員會還就截至二零二零年十二月三十一日止年度履行主要職務，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、審閱截至二零二零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 林高演博士	胡經昌(主席) 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站。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，以審閱本公司僱員之薪酬架構及二零二一年薪酬之增幅水平，以及高層管理人員之薪酬，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109頁至第111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111頁財務報表附註十中。董事袍金訂定為每位執行董事/獨立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。董事之其他酬金則不時參照董事之職責而釐定。

(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) 林高演博士	鄺志強 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。

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站。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議。於本年度內，提名委員會已履行之主要職務包括評核本公司之獨立非執行董事之獨立性，並就退任董事於股東週年大會上膺選連任之資格向董事局提出建議。提名委員會同時亦審閱董事局之人數及組成、董事局成員多元化政策及提名政策，並認為該等政策為合適及有效。

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

(d) 董事局會議、委員會會議及股東週年大會之出席紀錄

下表展示截至二零二零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
執行董事					
李家誠 (主席兼董事總經理)	4/4 ¹	不適用	1/1	2/2	1/1
李家傑博士	4/4 ¹	不適用	不適用	不適用	1/1
林高演博士	4/4	不適用	1/1	2/2	1/1
李寧	4/4 ¹	不適用	不適用	不適用	1/1
李達民	0/1 ²	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事					
鄺志強	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
高秉強教授	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
胡經昌	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1
歐肇基	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1

備註：

1. 其中一次董事局會議為考慮持續關連交易，李家誠先生、李家傑博士及李寧先生被視為於該等交易中擁有重大利益，故彼等已就此放棄表決並且未有被計入法定人數。
2. 李達民先生於二零二零年六月八日退任本公司執行董事前，只舉行了一次董事局會議。

5 董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零二零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78頁至第81頁獨立核數師報告內。

6 核數師薪酬

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司之核數師就審核和審核相關之服務可收取約港幣2,000,000元(二零一九年：港幣2,000,000元)及就有關審閱中期業績之非審核服務可收取約港幣300,000元。審核委員會會審閱核數師就審核及非審核服務(如有)所收取之薪酬。

7 標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則(「該守則」)。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

8 持續關連交易

本公司獨立非執行董事已審閱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」)，核數師亦已就此作出匯報。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匯報，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

以下是董事局根據《上市規則》或其他規定採納的若干政策摘要：

(i) 內幕消息政策

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

董事局成員多元化政策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

提名政策旨在訂立準則為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

股息政策納入為董事局指引，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站。

此外，本公司作為恒地之附屬公司在適當時會遵守由恒地為其集團成員設立之政策指引，例如打擊洗錢及恐怖分子資金籌集政策、反貪污及賄賂政策、反歧視政策、平等就業機會政策等。

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，本公司於其網站另外設立電郵連結，讓持份者可自由對本公司之營運提出意見及建議，本公司會就所提出之問題採取適當之行動。

風險管理及內部監控

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

風險管理需具有前瞻性以確保重大風險：

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

(i) 風險管理方針

本集團之風險管理綜合「上而下」策略觀點及「下而上」營運程序。

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

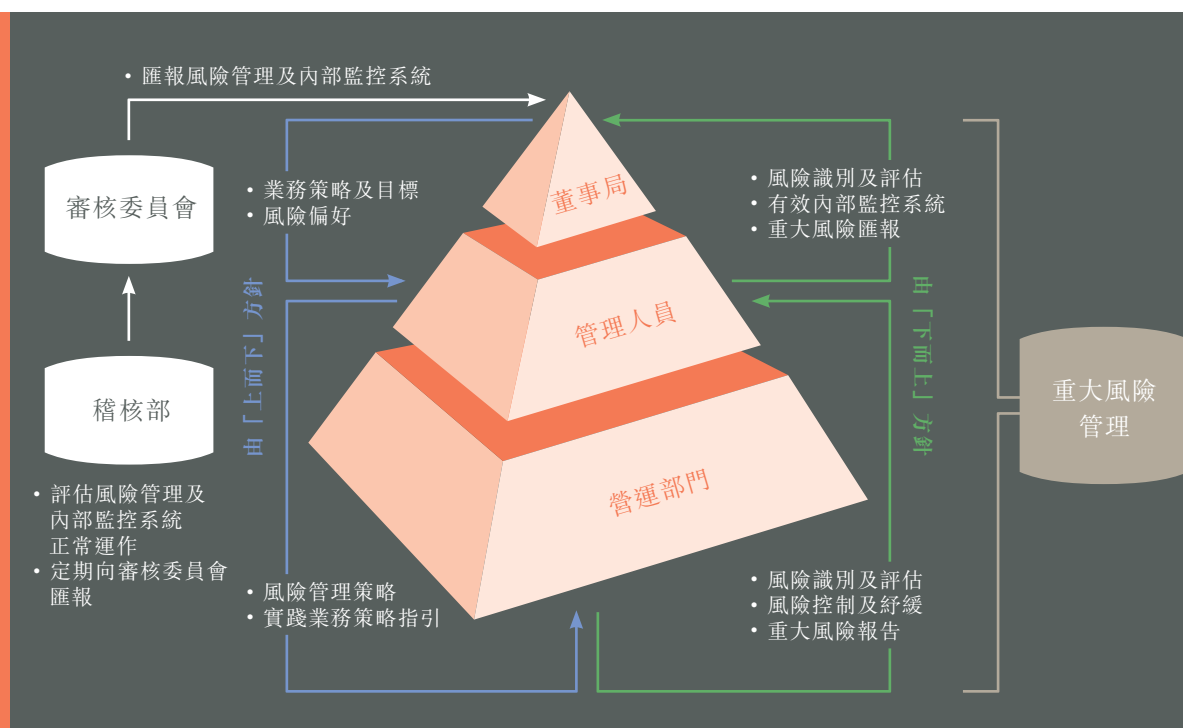
本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施及監察相關風險管理及內部監控系統。過程包括保持風險登記冊所列明重大風險細節，連同本集團重要部門匯報之監控措施。「下而上」方針已融入本集團營運中及透過識別主要風險來補充「上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事局考慮重大風險。

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

(ii) 風險管理匯報及框架

稽核部透過審核，從而評估截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之風險管理及內部監控系統之正常運作。其擬將評估程序持續進行。審核委員會檢討及考慮由稽核部呈上風險管理審查結果後，向董事局匯報及確認風險管理及內部監控系統屬有效及足夠。

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，以及影響其達致主要目標的能力。

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

(b) 存貨積壓及貨品過時

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

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

(c) 競爭激烈、顧客喜好及需求改變

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

本集團會作出持續業務表現評估、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，以及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。

(f) 新型冠狀病毒 (COVID-19) 爆發

新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情對員工之健康及社會構成潛在風險，並可能影響本集團之營運及利潤。

本集團透過密切監察及遵守政府法規及措施來管控此風險。本集團亦採取預防措施，例如在家工作、健康檢查措施及工作場所的衛生控制，以及迅速作出反應以防止病毒傳播。

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局委員會之主席（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。

企業管治報告

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。於股東大會上，股東將獲有關點票方式進行表決程序之詳細解釋，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最少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最少2.5%之股東，或最少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。

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

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

本集團已設立網站（網址為 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站內刊登。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

主要業務

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

業務回顧

本集團年內之業務回顧及未來業務發展的討論均載於本年報內董事局主席報告第3頁至第8頁。有關本集團可能面對的風險及不明朗因素載於財務回顧第10頁至第16頁及企業管治報告第34頁至第48頁。財政年度終結後，影響本集團之重大事件(如有)之詳情刊載於董事局主席報告第3頁至第8頁及財務報表第82頁至第131頁。本年報內第17頁之五年財務摘要載有以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。本集團已採納環保政策，適當考慮影響環境因素，以減低本集團企業營運對環境之影響。此外，本集團環保政策及與員工、顧客、供應商及其他持份者關係之討論，分別刊載於本年報內第18頁至第33頁之可持續發展以及第34頁至第48頁之企業管治報告。董事局主席報告、財務回顧、可持續發展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

本公司於二零二零年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第131頁。

集團盈利

本集團於截至二零二零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82頁至第131頁之財務報表中。

股息

本公司已於二零二零年九月十一日派發中期股息每股港幣一仙。董事局已建議派發末期股息每股港幣一仙予於二零二一年六月九日(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二零二一年六月十六日(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250,000元(二零一九年：港幣229,000元)。

固定資產

固定資產之增減詳列於第114頁財務報表附註十五中。

銀行借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無銀行借款。

儲備

本年度本公司儲備之變動詳列於第127頁財務報表附註廿九(b)中。

股本

本公司股本之資料詳列於第127頁財務報表附註廿九(c)中。股本於本年度並無變動。

集團財務摘要

本集團截至二零二零年十二月三十一日止五年之業績、資產及負債摘要詳列於第17頁。

董事酬金

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄十六而披露之董事酬金資料詳列於第109頁至第111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	獨立非執行董事
李家誠 (主席兼董事總經理)	鄺志強
李家傑博士 (副主席)	高秉強教授
林高演博士 (副主席)	胡經昌
李 寧	歐肇基
李達民 (於二零二零年六月八日退任)	

林高演博士、高秉強教授及歐肇基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

於二零二零年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予設置之名冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之申報，本公司各董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉如下：

普通股 (除文義另有所指外)

好倉

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

普通股 (除文義另有所指外) (續)

好倉

公司名稱	董事姓名	附註	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	百分比權益
恒基兆業有限公司	李家傑	3				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	4				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	5				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	3				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	4				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	5				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	3		8,190 (普通股A股)			8,190 (普通股A股)	100.00
	李 寧	4		3,510 (無投票權B股)			3,510 (無投票權B股)	100.00
	李 寧	5		15,000,000 (無投票權 遞延股份)			15,000,000 (無投票權 遞延股份)	30.00

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

董事局報告

主要股東及其他人士權益

於二零二零年十二月三十一日，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
主要股東		
李兆基 (附註1)	2,110,868,943	69.27
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,110,868,943	69.27
恒基兆業地產有限公司 (附註1)	2,110,868,943	69.27
Kingslee S.A. (附註1)	2,110,868,943	69.27
賓勝置業有限公司 (附註1)	843,249,284	27.67
敏勝置業有限公司 (附註1)	602,398,418	19.77
踞威置業有限公司 (附註1)	363,328,900	11.92
主要股東以外之人士		
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。
- 該等股份中，(i) 1,450,788,868 股由恒兆擁有；(ii) 475,801,899 股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 371,145,414 股由 Cameron Enterprise Inc. 擁有；797,887,933 股由 South Base Limited 全資擁有之 Believegood Limited 擁有；152,897,653 股由 Jayasia Investments Limited 全資擁有之 Prosglass Investment Limited 擁有；140,691,961 股由 Mei Yu Ltd. 全資擁有之 Fancy Eye Limited 擁有；117,647,005 股由 World Crest Ltd. 全資擁有之 Spreadral Limited 擁有；及 Cameron Enterprise Inc.、South Base Limited、Jayasia Investments Limited、Mei Yu Ltd. 及 World Crest Ltd. 均為 Yamina Investment Limited 之全資附屬公司，而 Yamina Investment Limited 為恒兆全資擁有；及 (iv) 2,922,045 股由富生有限公司（「富生」）擁有。Hopkins 作為單位信託之受託人，擁有恒兆（列載於附註1）及富生之全部已發行普通股股份。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有該等股份的權益。
- Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
- Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
- 該等股份由富生持有。

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二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議。於本回顧年度內，本公司亦並無訂立股票掛鈎協議。

於交易、安排或合約及關連 / 持續關連交易之權益

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

恒地租賃協議

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

- (i) 位於香港新界荃灣翠安街 68 號荃灣千色匯I之辦公室物業；及
- (ii) 位於香港之荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳及屯門區用於以「千色 Citistore」及「UNY」之名義經營本集團百貨公司及超級市場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及每月雜項費用
	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	
(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				
地下G9-G12號舖 協議日期： 二零一四年十月十五日	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日 港幣370,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%	營業額租金： 全年營業額之8% (按千色Citistore 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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣5,315.6元 (ii) 冷氣費： 港幣9,409元
修訂契約日期： 二零二零年三月十日 可出租面積： 1,893平方呎	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣453,266元調整至港幣350,000元 <small>附註2及3</small>		
地下G13-G16號及 G24-G29號舖；1樓全層； 2樓部分；2樓餘下部分； 及3樓301-303號舖 協議日期： 二零一四年十月十五日	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日 港幣5,369,444元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場租金，惟每月基本租金不得少於緊接固定租期之第二部分屆滿前應付的每月租金，而不得多於固定租期第二部分平均應付的每月基本租金的115%	營業額租金： 全年營業額之8% (按千色Citistore 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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣393,749元 (ii) 冷氣費： 港幣577,174.3元
修訂契約日期： 二零二零年三月十日 可出租面積： 133,469平方呎	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣6,577,800元調整至港幣5,790,000元 <small>附註2及3</small>		

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款及每月雜項費用
	首部分固定租期之期限及每月基本租金	第二部分固定租期之期限及每月基本租金	第三部分固定租期之期限及每月基本租金	
地下G18A號、G18B號、G19-G23號舖 <small>附註1及4</small> 協議日期： 二零一四年十月十五日	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%	營業額租金： 全年營業額之8% (按千色Citistore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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣8,131.9元 (ii) 冷氣費： 港幣14,389.5元
修訂契約日期： 二零二零年三月十日 可出租面積： 2,951平方呎	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣600,271元調整至港幣560,000元 <small>附註2及3</small>		
地下G17號舖 <small>附註1及4</small> 協議日期： 二零一四年十月十五日	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%	營業額租金： 全年營業額之8% (按千色Citistore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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣1,506.4元 (ii) 冷氣費： 港幣2,665.6元
修訂契約日期： 二零二零年三月十日 可出租面積： 547平方呎	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣134,755元調整至港幣100,000元 <small>附註2及3</small>		

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款及每月雜項費用
	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	
(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 及 UNY 元朗店				
2樓1-3號、35-39號及48-49號舖(「第一物業」)	二零一四年十月一日至二零一七年九月三十日 協議日期： 二零一四年十月十五日 修訂契約日期： 二零一一年三月四日 可出租面積： 4,296平方呎	二零一七年十月一日至二零二零年九月三十日 每一年的基本租金較前一年的基本租金增加7% <small>附註3</small> 不適用	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% 第一物業及第二物業(定義見下文)之二零二一年一月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已調整至合共港幣400,000元 <small>附註5</small>	營業額租金： 全年營業額之8%(按千色Citistore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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣28,897元 (ii) 冷氣費： 港幣25,587元
3樓及4樓全層	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%	營業額租金： 全年營業額之8%(按千色Citistore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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣273,585.6元 (ii) 冷氣費： 港幣236,004.84元
	修訂契約日期： 二零二零年三月十日 可出租面積： 47,927平方呎	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣1,588,881元調整至港幣1,330,000元 <small>附註2及3</small>		

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款 及每月雜項費用
	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	
2樓31-34號、 40-42號及45-47號舖 (「第二物業」) <small>附註1及4</small> 協議日期： 二零一四年十月十五日	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%	營業額租金： 全年營業額之8% (按千色 Citistore 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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣19,992.5元 (ii) 冷氣費： 港幣17,702.5元
修訂契約日期： 二零二零年三月十日 (「第一份契約」)	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣336,887元調整至港幣300,000元 <small>附註2及3</small>		
修訂契約日期： 二零二一年三月四日	不適用	不適用	第一物業及第二物業之二零二一年一月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金(經第一份契約調整)已調整至合共港幣400,000元 <small>附註5</small>	
可出租面積： 2,586平方呎				
地庫一樓全層 <small>附註1</small> 協議日期： 二零二一年一月十一日	二零二零年四月六日至 二零二三年九月三十日 港幣1,372,000元	不適用	不適用	營業額租金： 全年營業額之7% (按UNY 元朗店於地庫一樓全層經營 之業務計算) 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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣152,881.3元 (ii) 冷氣費： 港幣135,134.3元
可出租面積： 19,795平方呎				

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款及每月雜項費用
	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	
(3) 沙田市地段第307號馬鞍山新港城中心商場千色 Citistore 馬鞍山店 <small>附註6</small>				
第3層3048號舖 <small>附註1</small>	二零一五年七月一日至二零一七年九月三十日	不適用	不適用	不適用
協議日期： 二零一四年十月十五日	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)			
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)				
第3層3101號舖 (搬遷物業) <small>附註1、6及7</small>	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	一期： 二零一七年十月一日至 二零一八年九月三十日 港幣1,534,187.4元 二期： 二零一八年十月一日至 二零一九年九月三十日 港幣1,641,412.2元 三期： 二零一九年十月一日至 二零二零年九月三十日 港幣1,756,117.8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%	營業額租金： 全年營業額之8% (按營業額訂定租金，若高於應付基本租金，則以前者為準支付租金) 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 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣726,581.7元 (ii) 冷氣費： 港幣512,881.2元
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	港幣1,433,820元			
修訂契約日期： 二零二零年三月十日	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣1,756,117.8元調整至港幣1,650,000元 <small>附註2及3</small>		
可出租面積： 調整至62,340平方呎				

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款 及每月雜項費用
	首部分固定租期 之期限及每月基本租金	第二部分固定租期 之期限及每月基本租金	第三部分固定租期 之期限及每月基本租金	
第2層2109號舖 (前稱2E-89B號及2E-89C 號舖) <small>附註1</small> 協議日期： 二零一六年十月十一日 <small>附註8</small>	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	營業額租金： 全年營業額之8% (按營業額 訂定租金，若高於應付基本 租金，則以前者為準支付 租金) 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣40,721元 (ii) 冷氣費： 港幣28,744.2元
續訂協議日期： 二零一九年八月七日 可出租面積： 3,360平方呎	二零一九年九月十九日至 二零二二年九月十八日 港幣221,760元 <small>附註3</small>	不適用	不適用	營業額租金： 全年營業額之8% (按營業額 訂定租金，若高於應付基本 租金，則以前者為準支付 租金) 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣43,222.8元 (ii) 冷氣費： 港幣30,500.8元
(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				
第2層2047-51號舖 <small>附註4及9</small> 協議日期： 二零一四年十月十五日	一期： 二零一四年十月一日至 二零一四年十一月三十日 港幣861,740元 二期： 二零一四年十二月一日至 二零一七年九月三十日 港幣947,920元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 港幣1,184,900元 <small>附註3</small>	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不得 少於緊接固定租期之第二 部分屆滿前應付的每月租 金，而不得多於緊接固定 租期之第二部分屆滿前應 付的每月基本租金的115%	營業額租金： 全年營業額之9.5% (按千色 Citistore 將軍澳店全部店舖物 業之合併基準計算) 按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為 準支付租金
租金檢討備忘錄日期： 二零二零年十月二十八日 可出租面積： 42,680平方呎	不適用	不適用	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日之 每月基本租金已調整至 港幣820,000元 <small>附註10</small>	

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款及每月雜項費用
	首部分固定租期之期限及每月基本租金	第二部分固定租期之期限及每月基本租金	第三部分固定租期之期限及每月基本租金	
<p>第2層2054-56號舖</p> <p>協議日期： 二零一四年十月十五日</p> <p>租金檢討備忘錄日期： 二零二零年十月二十八日</p> <p>可出租面積： 12,703平方呎</p>	<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>不適用</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% <small>附註3</small></p> <p>不適用</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>二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已調整至港幣280,000元 <small>附註10</small></p>	<p>營業額租金： 全年營業額之9.5% (按千色Citistore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> <p>雜項費用 (視情況不時檢討)：</p> <p>(i) 管理費： 港幣56,379.2元</p> <p>(ii) 冷氣費： 港幣48,805.8元</p>
<p>第2層2063-65號舖</p> <p>協議日期： 二零一四年十月十五日</p> <p>修訂契約日期： 二零二零年三月十日</p> <p>可出租面積： 3,392平方呎</p>	<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>不適用</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>二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金已由港幣228,544元調整至港幣150,000元 <small>附註2及3</small></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>營業額租金： 全年營業額之9.5% (按千色Citistore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> <p>雜項費用 (視情況不時檢討)：</p> <p>(i) 管理費： 港幣29,892.7元</p> <p>(ii) 冷氣費： 港幣25,821.5元</p>

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款及每月雜項費用
	首部分固定租期之期限及每月基本租金	第二部分固定租期之期限及每月基本租金	第三部分固定租期之期限及每月基本租金	
第2層2052-53號舖 <small>附註1及8</small> 協議日期： 二零一七年七月三日	二零一七年七月十日至 二零二零年七月九日 港幣271,253元	租客有權選擇續租，租期 至二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場 租金，惟不得少於 港幣271,253元及不得 多於港幣311,941元 <small>附註3</small>	不適用	營業額租金： 全年營業額之9.5% (按千色 Citistore將軍澳店全部店舖物 業之合併基準計算) 按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為 準支付租金 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣130,641.8元 (ii) 冷氣費： 港幣112,790.2元
續訂協議日期： 二零二一年二月二十四日 可出租面積： 12,893平方呎	二零二零年七月十日至 二零二三年九月三十日 港幣320,000元	不適用	不適用	營業額租金： 全年營業額之9.5% (按千色 Citistore將軍澳店全部店舖物 業之合併基準計算) 按營業額訂定租金，若高於 應付基本租金，則以前者為 準支付租金 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣134,496.2元 (ii) 冷氣費： 港幣116,238.8元
(5) 屯門市地段第282號屯門時代廣場北翼千色 Citistore 屯門店				
北翼3樓部分 協議日期： 二零一四年十月十五日	二零一四年十月一日至 二零一七年九月三十日 港幣890,000元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 每一年的基本租金較前 一年的基本租金增加7%	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日 雙方協定的公開市場租 金，惟每月基本租金不得 少於緊接固定租期之第二 部分屆滿前應付的每月租 金，而不得多於固定租期 第二部分平均應付的每月 基本租金的115%	營業額租金： 全年營業額之8% (按營業額 訂定租金，若高於應付基本租 金，則以前者為準支付租金) 雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣66,841.7元 (ii) 冷氣費： 港幣141,464元
修訂契約日期： 二零二零年三月十日 可出租面積： 17,683平方呎	不適用	二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本 租金已由港幣1,090,288元調整至港幣910,000元 <small>附註2及3</small>		

物業	租期 <small>附註1</small>			按營業額訂定租金條款 及每月雜項費用
	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	
(6) 荃灣市地段第328號荃灣眾安街68號荃灣千色匯I香港千色店之辦公室				
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 港幣386,308元	二零一七年十月一日至 二零二零年九月三十日 港幣483,567元	不適用	營業額租金： 不適用
協議日期： 二零一四年十月十五日	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			雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣58,400.7元 (ii) 冷氣費： 港幣60,218.7元 (iii) 額外冷氣費： 港幣5,329.2元
續訂協議日期： 二零二一年三月四日	二零二零年十月一日至 二零二三年九月三十日	不適用	不適用	營業額租金： 不適用
可出租面積： 22,724平方呎 (按樓面面積列示)	港幣481,000元			雜項費用 (視情況不時檢討)： (i) 管理費： 港幣74,534.8元 (ii) 冷氣費： 港幣76,807.2元

附註：

1. 除以附註1標示之租賃協議外，所有恒地租賃協議之固定年期均為九年，由二零一四年十月一日至二零二三年九月三十日。
2. 經參考獨立租金估值，香港千色店及相關業主之代理人於二零二零年三月十日簽訂修訂契約，下調此等物業由二零一九年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金。
3. 鑑於新型冠狀病毒 (COVID-19) 疫情於二零二零年持續爆發導致零售市場疲弱，業主寬免香港千色店就該等物業由二零二零年二月至二零二零年四月及由二零二零年六月至二零二零年九月止七個月之若干租金，合共約港幣23,270,000元。
4. 有關該等物業之租賃協議各自均訂明為期三個月之免租期。
5. 經參考第一物業及第二物業之獨立租金合併估值，香港千色店及相關業主於二零二一年三月四日簽訂修訂契約，調整此等物業由二零二一年一月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金。
6. 就千色 Citistore 馬鞍山店物業而言，根據一份日期為二零一六年十二月二十一日之函件，以補充於二零一四年十月十五日訂立之租約，有關搬遷物業第二及第三部分固定租期之每月應付基本租金已因應新港城中心商場進行翻新工程 (如本公司二零一五年年報內所述) 作出調整。
7. 有關該等物業之租賃協議訂明為期六個月之免租期。
8. 有關該等物業之租賃協議訂明為期兩個月之免租期。
9. 該租賃協議之基本租金包括管理費、冷氣費及推廣費 (如有)。
10. 經參考獨立租金估值，香港千色店及相關業主之代理人於二零二零年十月二十八日簽訂租金檢討備忘錄，按市值租金調整該等物業由二零二零年十月一日至二零二三年九月三十日之每月基本租金。
11. 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。
12. 上表所列之所有基本租金均不包括管理費、冷氣費、推廣費及政府差餉 (倘適用)，惟以附註9標示之租賃協議除外。租賃協議項下之基本租金金額 (包括就固定租期首部分後續期間有關金額之經協定調整) 經計及多項因素後釐定，包括有關物業之地區、面積及位置、市場租金預計上升幅度、香港千色店承受租金之能力、香港千色店作為有關購物商場主要租戶所帶來之效益及 (倘適用) 訂約方對長達九年之租期所作承諾及包括租賃協議之按營業額訂定租金條款。

董事局報告

框架協議

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

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

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

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

框架協議項下的每份租賃或特許使用協議的條款須按以下程序釐定：

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

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

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

截至十二月三十一日止各財政年度之所有租賃及特許使用交易之年度上限列示如下：

年度	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年 ¹
港幣百萬元	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/特許人簽訂多份瑣碎短期租約/特許使用協議，為期由數天至數月不等，有關租用恒地集團所持有之若干物業作臨時用途，租金及/或按營業額訂定租金合共約為港幣831,000元，並已計入框架協議項下總租金中。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議（包括所有恒地租賃協議）（統稱「框架租賃交易」）支付租金總額約為港幣193,772,000元。

其他關連 / 持續關連交易

本公司以公佈形式披露下述各項關連/持續關連交易。根據《上市規則》第十四A章，本公司須遵照申報及公佈規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定：

(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」）作為代理人（代表身為業主之香港小輪物業投資有限公司及良輝有限公司，該兩間公司均為香港小輪之附屬公司）訂立，其中包括，一份租賃續訂要約函（「二零一七年租賃續訂要約函」），續租香港九龍大角咀港灣豪庭廣場一樓商店編號127至161及一樓之走廊及洗手間（「香港小輪物業」），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（包括管理費每月港幣120,664元）及按營業額訂定租金為香港千色店業務於該物業之每年營業額總數超逾港幣70,000,000元之差額之7%（如有），於每月月底支付及按每年基準調整。除管理費外，其他附設費用包括廣告燈箱特許使用費、政府差餉、冷氣費及推廣費。按照二零一七年租賃續訂要約函條款及條件，相關訂約方於二零一八年一月十五日訂立一份正式租賃續租協議（「二零一八年租賃協議」）。

董事局報告

- (ii) 誠如二零二零年六月九日之公佈(「二零二零年公佈」)所述，二零一八年租賃協議於二零二零年六月三十日屆滿。於二零二零年六月九日，香港千色店作為租戶與恒代作為代理人(代表身為業主之香港小輪物業投資有限公司及良輝有限公司)訂立租賃續訂要約函(「二零二零年租賃續訂要約函」)，續租香港小輪物業，租賃之租期為一年，由二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止，固定每月基本租金為港幣318,000元，連同其他附設費用(包括現時之管理費每月港幣120,664元)及按營業額訂定租金為香港千色店業務於該物業之每年營業額總數超逾港幣70,000,000元之差額之7%(如有)，於每月月底支付及按每年基準調整。除管理費外，其他附設費用包括政府差餉、冷氣費及推廣費。

按適用之《香港財務報告準則》，本集團於年內已確認基本租金(即固定付款額)為購買使用權資產約港幣4,000,000元，屬資本性質，已計及該使用權資產之賬面值(即最初以本集團根據二零二零年租賃續訂要約函應付之固定基本租金經貼現至其現值計算)。根據《上市規則》第十四A章，該購買使用權資產構成本公司一次性關連交易。本集團根據二零二零年租賃續訂要約函應支付之營業額租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用(即可變付款額)，會於其發生期間在本集團損益表中獲確認為支出，並根據《上市規則》第14A.31條，支付該等費用被視為本公司持續關連交易。按照二零二零年租賃續訂要約函條款及條件，相關訂約方於二零二零年十月二十一日訂立一份正式租賃續租協議(「二零二零年租賃協議」)。

(B) 與恒地集團訂立之主要協議

本公司與恒地及恒地附屬公司訂立若干主要協議。由於恒地及恒地附屬公司為本公司之關連人士，該等主要協議下之交易構成本公司之持續關連交易，有關之主要條款簡述如下：

(i) 清潔服務協議

於二零一七年六月二十三日，本公司與恒地附屬公司寶豐環保服務有限公司訂立一份主要協議，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，有關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(「二零一七年清潔服務協議」)。誠如二零二零年公佈所述，就繼續提供清潔服務予本集團經營之百貨店、店舖及其他物業作出預先安排，雙方於二零二零年六月九日訂立一份新主要協議，為期三年，由二零二零年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止，有關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(「二零二零年清潔服務協議」)。按二零一七年清潔服務協議及二零二零年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。

(ii) 出售禮券協議

誠如二零二零年公佈所述，本公司與恒地於二零二零年六月九日訂立一份主要協議，為期三年，由二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止，據此，恒地集團可不時從本集團之任何成員購買禮券，交易之收費乃不時向公眾人士提供有關禮券之價格（「出售禮券協議」）。禮券之購買價須於有關購買後三個月內支付。

本集團根據以上協議項下之交易應付/應收之最高總金額將為不會超過以下上限：

	截至二零二零年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣元)	截至二零二一年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣元)	截至二零二二年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣元)	截至二零二三年 十二月三十一日止 財政年度 (港幣元)
(i) 本集團應付總金額年度上限				
二零一八年租賃協議	7,500,000 ¹ 及 ⁷	不適用	不適用	不適用
二零二零年租賃協議	3,500,000 ² 及 ⁷	3,500,000 ³	不適用	不適用
二零一七年清潔服務協議	9,506,000 ¹	不適用	不適用	不適用
二零二零年清潔服務協議	864,000 ²	11,700,000	13,300,000	13,700,000 ⁴
(ii) 本集團應收取總金額年度上限				
出售禮券協議	3,000,000 ²	6,000,000	6,000,000	3,000,000 ⁴

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據上述相關協議項下之交易（統稱為「其他千色店交易」）所實際支付/收取之金額如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 (約港幣元)
(i) 本集團實際支付金額	
二零一八年租賃協議	3,133,000 ⁵ 及 ⁷
二零二零年租賃協議	1,644,000 ⁶ 及 ⁷
二零一七年清潔服務協議	7,186,000 ⁵
二零二零年清潔服務協議	645,000 ⁶
(ii) 本集團實際收取金額	
出售禮券協議	960,000 ⁶

附註：

1. 此等年度上限與由二零二零年一月一日起至各自協議之屆滿日止期間有關。
2. 此等年度上限與由各自協議之生效日起至二零二零年十二月三十一日止期間有關。
3. 此年度上限與由二零二一年一月一日起至二零二零年租賃協議之屆滿日止期間有關。
4. 此等年度上限與由二零二三年一月一日起至各自協議之屆滿日止期間有關。
5. 此等金額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。
6. 此等金額與由各自協議之生效日起至二零二零年十二月三十一日止期間有關。
7. 年度上限及此等金額乃香港千色店應付/已付之營業額租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用（不包括政府差餉）。

董事局報告

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) 在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(c) 在各重大方面沒有根據該等交易之相關協議進行；及(d) 超逾以上所述各自之上限。

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

詳列於第129頁財務報表附註卅三中之重大關連人士交易包括構成持續關連交易之交易，並已遵照《上市規則》項下之披露規定。

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

截至二零二零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或仍然生效之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

於截至二零二零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%。

表現之討論及分析

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內表現之討論及分析詳列於第10頁至第16頁。

可持續發展

可持續發展之報告載列於本年報第18頁至第33頁及上載於本公司網站。

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125頁財務報表附註廿七中。

獲准許之彌償

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

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

董事局報告

公眾持股量

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

核數師

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

企業管治

企業管治報告載於第34頁至第48頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李家誠

主席

香港，二零二一年三月二十三日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李家誠先生，太平紳士，49歲，為中國人民政治協商會議北京市第十三屆委員會委員，自一九九三年出任本公司執行董事及為副主席直至二零一五年六月。彼於二零一五年七月一日由本公司副主席一職調任為主席兼董事總經理。彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼曾在加拿大接受教育。李先生為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之主席兼董事總經理、美麗華酒店企業有限公司之主席兼行政總裁，以及香港中華煤氣有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼於二零一七年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學校董會成員。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、李家傑博士之胞弟及李寧先生之內弟。

李家傑博士，金紫荊星章，太平紳士，57歲，為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員，自一九九三年出任本公司執行董事及副主席。彼曾在英國接受教育，於一九八五年加入恒基兆業地產集團時，已主要負責中國之業務發展。彼為恒基兆業有限公司（「恒兆」）之副主席。彼亦為恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之主席兼董事總經理及香港中華煤氣有限公司之主席，而該兩間公司均為上市公司。彼曾擔任東亞銀行有限公司之非執行董事及小米集團之獨立非執行董事，直至二零一九年八月二十三日，而該兩間公司均為上市公司。彼獲香港特別行政區政府於二零零九年委任為太平紳士及於二零一五年頒授金紫荊星章（GBS）。彼為一國兩制研究中心理事會成員兼主席。彼於二零零九年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一四年七月獲愛丁堡龍比亞大學頒授榮譽工商管理博士學位。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒兆及恒地持有本公司之須予披露之股份權益，而彼為該等公司之董事。彼為李兆基博士之兒子、李家誠先生之胞兄及李寧先生之內弟。

董事及高層管理人員個人資料

林高演博士，銀紫荊星章，69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，具有超過四十七年銀行及物業發展經驗。彼為香港小輪(集團)有限公司主席、恒基兆業地產有限公司(「恒地」)副主席、香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司均為上市公司。林博士於二零一七年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章(SBS)。彼為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事、香港浸會大學諮議會榮譽委員、香港科技大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一九年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。彼為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。根據《證券及期貨條例》，Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited、Hopkins (Cayman) Limited、恒基兆業有限公司、恒地、賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司及Gainwise Investment Limited持有本公司須予披露之股份權益，而林博士為該等公司之董事。

李 寧先生，64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，並自此以董事身管理業務，在百貨行業具有三十年之豐富經驗。彼亦為上市公司香港小輪(集團)有限公司之執行董事。李先生為李兆基博士之女婿以及李家傑博士及李家誠先生之姐夫。

獨立非執行董事

鄭志強先生，71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。鄭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、中遠海運國際（香港）有限公司、豐盛服務集團有限公司、新創建集團有限公司及 Piraeus Port Authority S.A.（於希臘上市）之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄭先生亦曾擔任華科資本有限公司（前稱東英金融有限公司）之獨立非執行董事直至二零一九年八月二十七日及環球數碼創意控股有限公司之獨立非執行董事直至二零二零年五月二十二日。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，70歲，自二零零四年出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、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電子及計算機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，70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。

歐肇基先生，74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。歐先生現時為九龍倉置業地產投資有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事以及香港小輪（集團）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，63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，58歲，於二零零七年加入恒基兆業地產集團，出任會計部總經理。黃先生畢業於倫敦大學倫敦經濟及政治學院，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會資深會員。彼在英國及香港具有超過三十五年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入恒基兆業地產集團前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

財務報表

78	獨立核數師報告
82	綜合損益表
83	綜合損益及其他全面收益表
84	綜合財務狀況表
85	綜合權益變動表
86	綜合現金流量表
87	綜合財務報表附註
131	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82頁至第131頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零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二零二零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。

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>商譽減值評估</p> <p>請參閱綜合財務報表附註十九。</p> <p>於二零二零年十二月三十一日，本集團確認從於二零一四年度收購Camay Investment Limited及其附屬公司(即Citistore (Hong Kong) Limited (「千色Citistore」)及Puretech Investment Limited)之全部股本而產生之商譽為港幣810,000,000元、收購Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY」)之全部股本而產生之商譽為港幣262,000,000元。</p> <p>對於千色Citistore及UNY兩者而言，管理層認為於二零二零年十二月三十一日商譽不存在減值損失。該結論乃根據需要對各自現金產出單元之截至二零二一年至二零二五年十二月三十一日止之五個預算年度之每個年度總銷售預算收入及貼現率進行重大管理判斷之評估。</p> <p>我們專注於商譽減值評估之審計，因為商譽減值評估中使用之重要假設的估計存在很大程度的估計不確定性。</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"> • 了解管理層的內部控制及商譽減值評估的評估過程以及通過考慮估計不確定性的程度來評估重大錯誤陳述的內在風險及其他固有風險因素的水平； • 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； • 評估管理層對未來現金流量預測的編制過程； • 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； • 將輸入數據與管理層批准的預算，進行對賬； • 根據對業務和行業的知識，評估使用於計算中的關鍵假設，包括各自現金產出單元之截至二零二一年至二零二五年十二月三十一日止之五個預算年度之每個年度總銷售預算收入和貼現率；及 • 評估管理層對關鍵假設的敏感性分析，以評估對個別主要假設可能變化的潛在影響。 <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條只向閣下（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，總能發現存在某一重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期當它們單獨或滙總起來時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，並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。

- 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、及所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。我們的結論是基於截至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地反映交易和事項。
- 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、及重大審計發現等，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，說明我們已符合相關專業道德對獨立性的要求，並與彼等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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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的報告中溝通某事項所造成的負面後果超過所產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是朱皓琨。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二一年三月二十三日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收入	五	1,829	1,707
直接成本		(1,581)	(1,464)
		248	243
其他收益	六	11	12
其他收入/(費用)淨額	七	57	(8)
分銷及推廣費用		(30)	(33)
行政費用		(108)	(98)
經營盈利		178	116
租賃負債之融資成本	八(c)	(36)	(44)
除稅前盈利	八	142	72
所得稅	十一	(15)	(10)
本公司股東應佔之本年度盈利		127	62
		港仙	港仙
每股盈利			
– 基本及攤薄	十四	4.2	2.0

第87頁至第131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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本年度盈利	127	62
本年度其他全面收益：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
– 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之 上市證券投資：公允價值儲備變動淨額（不可循環至損益）	(8)	(3)
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	119	59

第87頁至第131頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	十五	110	118
使用權資產	十六	552	699
商標	十七	41	42
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為 金融資產之上市證券投資	十八	45	53
商譽	十九	1,072	1,072
遞延稅項資產	廿六	26	26
		1,846	2,010
流動資產			
存貨	二十	121	110
應收賬款及其他應收款	廿一	48	63
現金及銀行結餘	廿二	415	363
		584	536
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿三	380	382
租賃負債	廿四	261	222
應付關連公司款	廿五	1	1
本期稅項		4	21
		646	626
流動負債淨值		(62)	(90)
總資產減流動負債		1,784	1,920
非流動負債			
租賃負債	廿四	413	608
重置成本撥備		17	17
遞延稅項負債	廿六	7	7
		437	632
資產淨值		1,347	1,288
資本及儲備			
股本	廿九(c)	612	612
儲備		735	676
權益總額		1,347	1,288

由董事局於二零二一年三月二十三日核准並許可發出。

董事

李家誠
李家傑

第87頁至第131頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	本公司股東應佔權益				
		股本 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零一九年一月一日之結餘		612	10	(4)	733	1,351
二零一九年之權益變動：						
本年度盈利		-	-	-	62	62
本年度其他全面收益		-	-	(3)	-	(3)
本年度全面收益總額		-	-	(3)	62	59
批准屬於上一財政年度末期 股息	十三(b)	-	-	-	(61)	(61)
宣派本財政年度之中期股息	十三(a)	-	-	-	(61)	(61)
於二零一九年十二月三十一日 之結餘		612	10	(7)	673	1,288
於二零二零年一月一日之結餘		612	10	(7)	673	1,288
二零二零年之權益變動：						
本年度盈利		-	-	-	127	127
本年度其他全面收益		-	-	(8)	-	(8)
本年度全面收益總額		-	-	(8)	127	119
批准屬於上一財政年度末期 股息	十三(b)	-	-	-	(30)	(30)
宣派本財政年度之中期股息	十三(a)	-	-	-	(30)	(30)
於二零二零年十二月三十一日 之結餘		612	10	(15)	740	1,347

第87頁至第131頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前盈利		142	72
調整項目：			
銀行利息收入	七	(4)	(8)
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	(1)	(3)
出售附屬公司權益之收益淨額	七	–	(2)
固定資產撇除	七	3	–
商標之攤銷	八(c)	1	2
固定資產之折舊	八(c)	45	35
使用權資產之折舊	八(c)	228	216
租賃負債之融資成本	八(c)	36	44
租金寬減及減少	廿四	(23)	(13)
營運資金變動前之營運盈利		427	343
(增加)/減少存貨		(11)	13
減少應收賬款及其他應收款		13	4
減少應付賬款及其他應付款		–	(41)
減少應付關連公司款		–	(2)
營運所得之現金		429	317
於香港已付稅款		(33)	(2)
營運活動所得之現金淨額		396	315
投資活動			
已收利息		5	9
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	七	1	3
購買固定資產之支出		(45)	(57)
出售附屬公司權益所得款項	七	–	2
於購入後超過三個月到期之銀行定期存款減少/(增加)		20	(2)
投資活動所用之現金淨額		(19)	(45)
融資活動			
支付股息予股東	十三	(60)	(122)
支付租賃負債之融資成本予關連公司		(25)	(32)
償還租賃負債之本金予關連公司		(117)	(145)
支付租賃負債之融資成本予第三者		(12)	(12)
償還租賃負債之本金予第三者		(91)	(63)
融資活動所用之現金淨額		(305)	(374)
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額		72	(104)
於一月一日之現金及現金等價物		343	447
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿二	415	343

第87頁至第131頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二零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商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務。

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《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之若干修訂及一項經修訂之概念框架：

- 《香港財務報告準則》第三號「業務定義」之修訂
- 《香港會計準則》第一號及《香港會計準則》第八號「重要定義」之修訂
- 經修訂之概念框架

本公司董事（「董事」）已經評估並認為上述修訂概不會對於二零二零年十二月三十一日本集團之財務狀況或截至該日止年度本集團之財務表現有任何重大影響。

此外，本集團作為承租人已提早採納《香港財務報告準則》第十六號「新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂於本會計期間本集團之綜合財務報表。根據此修訂，本集團應用實際權宜情況對所有合資格由於新冠肺炎病毒相關之租金寬減（參閱附註二(i)）並選擇不評估此類租金寬減是否構成租賃修改，並考慮此類租金寬減不是租賃修改。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於損益中確認除稅前收入港幣23,000,000元（參閱附註廿四），以反映本集團作為承租人應用實際權宜情況於租金寬減所產生之租賃付款額變化。

儘管該項修訂需要追溯應用，並於承租人首次應用該項修訂之報告期間起始日於權益之期初結餘確認相當於初次應用該項修訂之累積影響之一項調整，惟對本集團於二零二零年一月一日之綜合財務狀況表之期初結餘沒有影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

除上述披露者外，本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二零年十二月三十一日止財政年度尚未生效、亦並沒有在本綜合財務報表內採納之數項《香港財務報告準則》及《香港會計準則》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
《香港會計準則》第十六號「物業、廠房及設備：在擬定用途前之所得款項」之修訂	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約——履行合約之成本」之修訂	二零二二年一月一日
《香港財務報告準則》第三號「業務合併：參考概念框架」之修訂	二零二二年一月一日
二零一八年至二零二零年《香港財務報告準則》系列年度之改進	二零二二年一月一日
《香港會計準則》第一號「負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂	二零二三年一月一日

本集團正在評估該等修訂對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，採納該等準則不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

(c) 綜合財務報表之編製基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除了由於重估按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之上市證券投資而進行修改以外，編製本綜合財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》之綜合財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出之報告數額構成影響之判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素所作出，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。鑑於新冠肺炎病毒大爆發已經造成並可能導致經濟活動受到嚴重破壞，與會計估計及假設有關之不確定性也可能相應增加。

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。

二 主要會計政策(續)

(c) 綜合財務報表之編製基準(續)

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣62,000,000元(二零一九年：港幣90,000,000元)，主要乃由於《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下之確認租賃負債之流動部分為港幣261,000,000元(二零一九年：港幣222,000,000元)。經考慮到營運活動之預期現金流量、可動用之現金及銀行結餘及未抵押之上市證券投資，本集團之管理層認為本集團有足夠之財務資源可以在到期時償還其負債。因此，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

(d) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司及非控股權益(續)

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

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

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

(e) 業務合併

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

與收購相關之成本於發生時確認為支出。

由於業務合併所產生之商譽，其會計政策概列於附註二(h)。

(f) 固定資產及折舊

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

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

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

二 主要會計政策(續)

(f) 固定資產及折舊(續)

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

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

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

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

(g) 商標

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

(h) 商譽

商譽是指下列所產生之金額：

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

當(ii)超過(i)時，超出之金額即時在損益中確認為議價收購之收益。

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

於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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產

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

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

當一項租賃被資本化時，租賃負債按應支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或相關遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)於租賃條款期限內進行貼現所達致之現值初次計量。於初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量並且採用實際利率法計算利息支出。租賃負債之計量中並不包括不取決於指數或利率之可變化租賃付款額，並因此於其發生之會計期間於損益中扣除。當(i)指數或利率變動引致未來租賃付款額產生變動；(ii)本集團預期根據剩餘價值擔保應付款項之估計金額產生變動；或(iii)當重新評估本集團是否能合理及具確定性地行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則租賃負債將需重新計量。當租賃負債按此方式重新計量時，使用權資產之賬面值會作出相應調整，或倘若使用權資產之賬面值已減至零時，則該項調整於損益入賬。當租賃範圍或租賃之代價發生變化時，並在租賃合約中沒有原本規定(即「租賃修改」)，租賃負債也重新計量，沒有作為單獨之租賃入賬。在這種情況下，根據修訂後之租賃付款額及租賃期限，於修改生效日使用修訂後之折現率對租賃負債進行重新計量。唯一例外是與新冠肺炎病毒相關之租金寬減，乃由於新冠肺炎病毒大爆發所直接導致並且符合以下所有條件之所有租金寬減，應用該項修訂：

- (a) 租賃付款額之改變導致租賃之經修訂代價，其金額比較變更前之租賃代價金額大致相同或較低；
- (b) 租賃付款額之任何減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及
- (c) 租賃之其他條款及條件沒有實質性之變化。

二 主要會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

本集團作為承租人應用實際權宜情況對所有合資格由於新冠肺炎病毒相關之租金寬減並選擇不評估此類租金寬減是否構成租賃修改，並考慮此類租金寬減不是租賃修改。

當一項租賃被資本化時，所確認之使用權資產按成本初次計量，而該成本包括租賃負債之初始金額加上於租賃之啟始日期之前作出之任何租賃付款額，以及任何發生之初次直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，然後貼現至其現值及減去所獲取之租賃激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損(參閱附註二(m)(ii))後列賬。使用權資產之折舊是按租賃之啟始日期起至租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權後之期間(如有)確認。本集團於財務狀況表中分開呈列使用權資產及租賃負債。

(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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(k) 投資及其他金融資產

(i) 分類

債務工具

只在合乎下列兩個準則的情況下，本集團分類其金融資產為按分攤成本計值者：

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

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

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

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

應收賬款及其他應收款、及現金及銀行結餘，則分類為按分攤成本計值。

權益工具

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

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

(ii) 確認及終止確認

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

二 主要會計政策(續)

(k) 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量

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

按分攤成本計量之金融資產

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

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之權益投資

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

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

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

(l) 應收賬款及其他應收款

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融資產之減值

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

(ii) 其他資產之減值

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

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

如果出現任何上述跡象，便需估計資產之可收回金額。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。

- 計算可收回金額

資產之可收回金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。在評估可收回金額時，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)來釐定可收回金額。

二 主要會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

– 確認減值虧損

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

– 撥回減值虧損

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

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

(iii) 中期財務報告及減值

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

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

(n) 應付賬款及其他應付款

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

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款、以及短期而具高流動性之投資(即可以隨時換算為已知數量之現金額及價值變動風險不大、並在購入時三個月內到期者)。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還、並構成本集團現金管理部分之銀行透支。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利

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

(q) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債之變動。本期稅項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。

本期稅項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所產生。

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

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

遞延稅項是按照資產和負債賬面金額之預期變現或清償方式，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。

二 主要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

本集團會在每個報告期間結束日檢視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遞延稅項資產，則該遞延稅項資產之賬面金額便會調低；但如果日後又可能獲得足夠之應課稅盈利，則有關調低金額便會撥回。

本期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稅項資產抵銷本期稅項負債、及在符合以下附帶條件之情況下，方可分別以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期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金額之負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需涉及支出之現值計提準備。

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

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二 主要會計政策(續)

(s) 收入及其他收入確認

收入及其他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，收入及其他收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 銷貨收入

百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之銷貨收入於本集團向客戶銷售產品，即客戶取得產品之控制權時點確認。銷貨收入於扣減任何銷售折扣後確認。

(ii) 寄售專櫃及特許專櫃佣金收入

寄售專櫃及特許專櫃佣金收入在櫃檯供應商銷售產品之時點確認。

(iii) 推廣收入、贊助費及雜項收入

推廣收入、贊助費及雜項收入均於提供服務時隨著時間確認。

(iv) 天線網站租金收入

天線網站租金收入於租賃期內確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利率法以應計準則予以確認。

(vi) 行政費收入

行政費收入在櫃檯供應商銷售產品之時點確認。

(vii) 股息收入

按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之上市證券投資之股息收入，於投資項目之股價除息時於損益表中確認。

(viii) 政府補貼

在有合理保證將收到補助及在本集團將遵守所有附帶條件(如有)之情況下，按公允價值確認政府補助。與成本相關之政府補助被遞延入賬，並且在需要把該等補助配對其擬補償之成本之必要期間內於損益中確認。

二 主要會計政策(續)

(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呈列貨幣。

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。

(u) 關連人士

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

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

(b) 倘若符合下列任何條件,則一間實體與本集團有關連:

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

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

截至二零二零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，如下文所述。

(a) 其他資產之減值(參閱附註二(m)(ii))

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，其可收回金額亦於每年度進行估算以評價是否有任何減值跡象。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。於需要作出重大判斷以釐定可收回金額時，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、並對該等未來現金流量採用一項合適之貼現率。

(b) 遞延稅項資產之確認

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，如附註廿六所載列，本集團確認有關固定資產折舊與有關之折舊免稅額之差額，稅務虧損及根據《香港財務報告準則》第十六號所確認使用權資產及租賃負債之遞延稅項資產。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得未來應課稅盈利，以致能使用該遞延稅項資產。倘未來若產生之實際應課稅盈利少於預期金額，則該遞延稅項資產可能出現撥回，並將會於有關撥回發生期間之損益內確認。

四 財務風險管理及公允價值

關於信貸、流動資金、利率及匯率面對之風險從本集團之正常業務過程中產生。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。

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限定額度。鑒於該等財務機構擁有高度信貸評級，本集團之管理層並不預期該等財務機構不能履行責任。

(ii) 應收賬款及其他應收款

有關應收賬款及其他應收款方面，預期信貸虧損按照附註二(m)(i)進行計量。本集團考慮於首次確認資產時違約之機會率，並按持續基準於每個報告期間結束日考慮其信貸風險有否顯著增加。為評估資產信貸風險有否顯著增加，本集團就於每個報告期間結束日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，將撤銷應收賬款及其他應收款。

本集團認為於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。鑑於新冠肺炎病毒大爆發已經造成並可能導致經濟活動受到嚴重破壞，本集團採取適當之政策以針對其流動資金風險管理實務，並在必要時考慮使用其他資金來源。此包括本集團可動用之現金及銀行結餘(參閱附註廿二)及本集團可變現為現金之未抵押之上市證券投資(參閱附註十八)，以及本集團可動用之銀行貸款額度(參閱附註卅三)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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按攤銷成本計量之金融負債(附註廿八)之剩餘合約到期情況，乃根據合約未貼現現金流出(包括按照合約利率、或如屬浮動利率則按報告期間結束日之現行利率所計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期為準：

	二零二零年 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 但兩年內 港幣百萬元	兩年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	
應付賬款及其他 應付款(不包括 合約負債及重置 成本撥備)	361	1	–	–	362	362
租賃負債	285	222	213	1	721	674
應付同母系附屬 公司款	1	–	–	–	1	1
	647	223	213	1	1,084	1,037

	二零一九年 合約未貼現現金流出					賬面金額 港幣百萬元
	一年內或按 要求償還 港幣百萬元	一年後 但兩年內 港幣百萬元	兩年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	
應付賬款及其他 應付款(不包括 合約負債)	365	3	–	–	368	368
租賃負債	256	260	375	15	906	830
應付同母系附屬 公司款	1	–	–	–	1	1
	622	263	375	15	1,275	1,199

(c) 利率風險

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並沒有任何借款或負債(不包括本集團根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租賃負債)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。於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度內，本集團並無訂立任何利率對沖工具。

四 財務風險管理及公允價值(續)

(d) 匯率風險

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大按本集團所涉及實體功能貨幣以外之貨幣計值之結餘。就本集團面對以其他貨幣之外幣匯率所發生之合理可能性變動，預期對本公司股東應佔本集團之除稅後盈利及權益總額之影響並不重大。

(e) 公允價值

金融工具按公允價值及下列不同等級列賬：

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

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團持有按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並指定為金融資產之上市證券投資。其公允價值乃按市場報價列賬，亦即為報告期間結束日之買入報價。此等投資被列為第一級。

本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之公允價值，並無重大差異。

於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度內，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。於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度內，並無估值方式之轉變。

(f) 價格風險

本集團面對由其所持有並於綜合財務狀況表中確認為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之上市證券投資所產生之股票價格風險。

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

假設於二零二零年十二月三十一日，該等證券之價格增加/減少5%(二零一九年：5%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司之權益總額將會增加/減少港幣2,000,000元(二零一九年：港幣3,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

五 收入

收入為於本年度本集團確認所賺取向客戶直接銷售貨品之收入、寄售及特許專櫃佣金收入、推廣收入及行政費收入。收入之分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷貨收入	1,404	1,220
寄售專櫃佣金收入(註(i))	304	329
特許專櫃佣金收入(註(i))	108	146
推廣收入	7	7
行政費收入	6	5
	1,829	1,707

註：

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度內，Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」) 已按寄售專櫃及特許專櫃之營運商應付予千色 Citistore 之基本佣金獲得下調及/或適用於釐定該等營運商應付予千色 Citistore 浮動佣金之相關寄售專櫃及特許專櫃銷售收入百分比獲得下調之形式，授予上述佣金寬減。其所產生之財務影響，以及由於新冠肺炎疫情爆發而對千色 Citistore 之收入表現造成不利影響，共同導致本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之佣金收入總額減少港幣63,000,000元。

於本年度內，本集團代寄售及特許專櫃收取之銷貨收入如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	1,111	1,181
代特許專櫃收取	347	496
	1,458	1,677

六 其他收益

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
贊助費	2	2
天線網站租金收入	3	3
雜項收入	6	7
	11	12

七 其他收入 / (費用) 淨額

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銀行利息收入	4	8
股息收入	1	3
出售附屬公司權益之收益淨額 (註(i))	-	2
一間已經停止經營業務之店舖租金支出	-	(22)
政府補貼 (註(ii))	55	-
固定資產撇除	(3)	-
其他	-	1
	57	(8)

註：

- (i) 有關本集團於相應截至二零一九年十二月三十一日止年度內以現金代價港幣2,000,000元出售一間全資附屬公司，其唯一資產為賬面值並不重大並位於香港之車庫停車位。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度已確認之政府補貼金額港幣54,000,000元內，包括本集團之附屬公司(即千色 Citistore 及 Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY」)) 根據中華人民共和國香港特別行政區政府(「香港特區政府」)所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃之已批准補貼分別為港幣32,000,000元及港幣22,000,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度內，千色 Citistore 及 UNY 已分兩期收訖上述經批准之補貼金額，並分別應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份和二零二零年八月份(第一期)之工資成本，及應用於二零二零年九月份、二零二零年十月份和二零二零年十一月份(第二期)之工資成本。該補貼沒有未滿足之附帶條件或其他或然事件。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

八 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除下列各項：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(a) 董事酬金：		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	1	1
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	257	238
界定供款退休計劃之供款	12	11
(c) 其他項目：		
商標之攤銷(附註十七)	1	2
折舊		
– 固定資產(附註十五)	45	35
– 使用權資產(註(ii))(附註十六)	228	216
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 其他服務	–	–
租賃負債之融資成本(註(ii))(附註廿四及卅四)	36	44
有關短期租賃費用(註(ii))	3	29
租賃物業之其他費用		
– 扣除租金寬減後淨額(註(i)及(ii))	71	94
銷售存貨成本(附註二十)	973	841

註：

(i) 包括本年度內之或然租金支出為港幣零元(二零一九年：港幣2,000,000元)。

(ii) 就截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之比較而言，使用權資產之折舊支出為港幣228,000,000元(二零一九年：港幣216,000,000元)、租賃負債之融資成本為港幣36,000,000元(二零一九年：港幣44,000,000元)及租金及相關支出港幣74,000,000元(二零一九年：港幣123,000,000元)，截至二零二零年十二月三十一日止年度總額為港幣338,000,000元(二零一九年：港幣383,000,000元)，按年減少港幣45,000,000元，主要乃由於二零二零年十二月三十一日止年度之收入減少以導致千色Citistore應付之提成租金支出有所減少，以及於二零二零年度千色Citistore獲得店舖業主批授租金寬減總額港幣23,000,000元。

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：

	二零二零年				
	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
執行董事					
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*	25	—	—	—	25
獨立非執行董事					
鄺志強	50	200	—	—	250
高秉強教授	50	200	—	—	250
胡經昌	50	200	—	—	250
歐肇基	50	200	—	—	250
總額	425	800	—	—	1,225

* 於二零二零年六月八日退休。

綜合財務報表附註

截至二零二零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)

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

** 於二零一九年五月二十八日退休。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，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，截至二零二零年十二月三十一日止年度內及於二零二零年十二月三十一日，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(二零一九年：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，截至二零二零年十二月三十一日止年度內及於二零二零年十二月三十一日，除披露於本綜合財務報表其他地方以外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同母系附屬公司，均無訂立任何致令董事及其關聯實體於報告期間結束日享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零一九年：無)。

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出分配。

十 五名最高酬金人士及高層管理人員之酬金

(a) 五名最高酬金人士之酬金

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

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	5	5
酌定花紅	1	1
退休金供款	-	-
	6	6

彼等之薪酬介乎下列組別：

	人數	
	二零二零年	二零一九年
港幣1,000,000元或以下	1	1
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	4	4
	5	5

(b) 高層管理人員之酬金

除披露於附註九中之董事酬金以外，高層管理人員(其簡歷列載於截至二零二零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)之「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(二零一九年：零)。

綜合財務報表附註

截至二零二零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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本期稅項 – 香港		
– 本年度撥備	14	17
– 以往年度撥備少計	1	–
遞延稅項		
– 源自及撥回暫時性差異 (附註廿六)	–	(7)
	15	10

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5% (二零一九年：16.5%) 稅率計算 (經計入由香港特區政府允許於二零一九年/二零二零年課稅年度應付稅款一次性寬減100% (二零一九年：100%)，惟受制於每項業務上限為港幣20,000元 (二零一八年/二零一九年：港幣20,000元) 後)。

(b) 稅項支出與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
除稅前盈利	142	72
按香港利得稅率16.5% (二零一九年：16.5%) 計算除稅前盈利之稅項	23	12
毋須應課稅收入之稅項影響	(10)	(2)
不可抵扣費用之稅項影響	1	–
以往年度撥備少計	1	–
所得稅	15	10

十二 分部報告

由於截至二零二零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商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務，因此並無呈列於本年度之分部資料。於本年度內前述業務之收入為港幣1,829,000,000元(二零一九年：港幣1,707,000,000元)，及除稅前經營盈利(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣142,000,000元(二零一九年：港幣65,000,000元)。

地區資料

由於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之兩個年度內，本集團全部之收入來自香港及於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團全部之固定資產、使用權資產、商標及商譽皆位於香港，因此並無按《香港財務報告準則》第八號「經營分部」呈列地區資料。

十三 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣一仙(二零一九年：每股港幣二仙)	30	61
於報告期間結束後擬派發之末期股息每股港幣一仙 (二零一九年：每股港幣一仙)	30	30
	60	91

於報告期間結束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

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 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一仙 (二零一九年：每股港幣二仙)	30	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127,000,000元(二零一九年：港幣62,000,000元)及本年度內已發行之3,047,327,395股(二零一九年：3,047,327,395股)普通股計算。

綜合財務報表附註

截至二零二零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
成本：				
於二零一九年一月一日	174	30	1	205
添置	23	41	–	64
轉撥至使用權資產(附註十六)	(3)	–	–	(3)
於二零一九年十二月三十一日	194	71	1	266
累計折舊：				
於二零一九年一月一日	101	11	1	113
本年度折舊(附註八(c))	27	8	–	35
於二零一九年十二月三十一日	128	19	1	148
賬面淨值：				
於二零一九年十二月三十一日	66	52	–	118
成本：				
於二零二零年一月一日	194	71	1	266
添置	17	23	–	40
撇除	(1)	(15)	–	(16)
於二零二零年十二月三十一日	210	79	1	290
累計折舊：				
於二零二零年一月一日	128	19	1	148
本年度折舊(附註八(c))	30	15	–	45
撇除	(1)	(12)	–	(13)
於二零二零年十二月三十一日	157	22	1	180
賬面淨值：				
於二零二零年十二月三十一日	53	57	–	110

十六 使用權資產

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,494	1,406
自固定資產轉入(附註十五)	-	3
本年度增加(附註廿四)	92	156
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註廿四)	(15)	(71)
租賃條款之重新評估(附註廿四)	(1)	-
租賃之啟始日期前支付之租金	1	-
重置成本	4	-
租賃屆滿時撥回	(2)	-
於十二月三十一日	1,573	1,494
累計折舊：		
於一月一日	(795)	(579)
本年度折舊(參閱附註八(c))	(228)	(216)
租賃屆滿時撥回	2	-
於十二月三十一日	(1,021)	(795)
賬面淨值：		
於十二月三十一日	552	699

除本集團之短期租賃及低價值資產之租賃(本公司或其任何附屬公司作為承租人)並就此適用《香港財務報告準則》第十六號項下之確認豁免之租約以外，本集團就每項餘下租賃(「餘下租賃」)確認一項使用權資產。

使用權資產之折舊支出乃按直線法於一年至九年之期間(即自餘下租賃之啟始/修改日期起至餘下租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之續租選擇權後之期間(如有))確認。

於餘下租賃之屆滿日期，相關使用權資產之賬面值將會攤分至零。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十七 商標

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日及十二月三十一日	51	51
累計攤銷：		
於一月一日	9	7
本年度攤銷(附註八(c))	1	2
於十二月三十一日	10	9
賬面淨值：		
於十二月三十一日	41	42

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(即從事百貨商店業務之千色 Citistore 及 Puretech Investment Limited) (「千色收購」) 全部已發行股本。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。於二零二零年十二月三十一日，確認由於二零一四年業務合併之公允價值調整(即有關商標)所產生之遞延稅項負債為港幣7,000,000元(二零一九年：港幣7,000,000元)(參閱附註廿六)。

誠如本財務報表附註二(g)所述，本集團有關商標之會計政策乃按商標之成本並自確認商標於本集團之綜合財務報表之財政年度開始以直線法於三十年內攤銷。本集團之管理層已對本集團所採用之商標攤銷年期及攤銷方法進行年度檢討，並認為有關商標之會計政策繼續適用於截至二零二零年十二月三十一日止年度。

本年度之攤銷金額已列入綜合損益表中之「行政費用」內。

十八 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並被指定為金融資產之上市證券投資

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團實質持有一間金融機構企業及一間能源相關業務企業所發行之香港上市證券。該等證券以港元計值。截至二零二零年十二月三十一日止年度確認之股息收入金額為港幣1,000,000元(二零一九年：港幣3,000,000元)(附註七)。本集團於首次確認時已不可撤回地選擇確認該等證券為金融資產並按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。本集團將該等證券視為長期投資，並且該分類更具相關性。請參閱附註四(f)有關該等證券對價格風險敏感度之分析。

十九 商譽

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
千色商譽 (誠如下文所定義)	810	810
UNY 商譽 (誠如下文所定義)	262	262
	1,072	1,072

(a) 千色商譽

由於千色收購事項 (參閱附註十七) 所產生之商譽 (「千色商譽」) 乃根據《香港財務報告準則》第三號 (經修訂) 「業務合併」之收購法規定，於二零一四年十二月一日於本集團之綜合財務狀況表中確認。千色商譽被分配到本集團旗下之千色 Citistore 百貨業務，並於報告期間結束日已測試減值 (參閱附註二 (m)(ii))。

減值評估是通過釐定千色 Citistore 旗下之現金產出單元之公允價值減出售成本進行。公允價值減出售成本是以貼現現金流量模式之基礎上釐定由現金產出單元之未來預算除稅後現金淨流入 (不包括截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，並於二零二零年十二月三十一日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業之每年租金支出) 之現值淨額，並在本集團管理層對市場發展之預期及開設新店舖之計劃，及基於下列假設：

- (i) 截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，總銷售預算收入每年平均增長 4.9%；
- (ii) 於截至二零二五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現金流入淨額並假設永久最終年度增長率為 2% 以釐定一個最終價值；及
- (iii) 根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所估計之出售成本。

於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，上述每個年度之總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二零年十二月三十一日之計劃及對市場發展之預期而作出。根據貼現現金流量模式，採用除稅後貼現率為 11% (二零一九年：11%)，其代表本集團對千色 Citistore 旗下之現金產出單元特定風險之當前市場評估以確定貼現系數。

董事已評估並認為於二零二零年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

十九 商譽(續)

(a) 千色商譽(續)

於二零二零年十二月三十一日，有關千色 Citistore 之現金產出單元而言，根據公允價值減出售成本計算之可收回金額(扣除千色 Citistore 於二零二零年十二月三十一日之固定資產、商標、使用權資產及營運資金負額之賬面值後)乃超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%，董事認為不會導致千色商譽之減值損失。倘若於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度之每年總銷售預算收入減少 6%，則可能對千色商譽之潛在減值損失金額估計為港幣 188,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度千色 Citistore 之每年總銷售預算收入減少 6%，除其他外，已經考慮過(i)千色 Citistore 於香港之百貨業務運作之特點；(ii)千色 Citistore 之業務運作對香港之經濟及市場狀況敏感性；及(iii)千色 Citistore 過去幾年之實際財務業績與預算業績。

(b) UNY 商譽

於二零一八年五月三十一日，Urban Kirin Limited (為本公司之全資附屬公司)收購生活創庫有限公司(於二零一八年七月二十七日已更改其名為 Unicorn Stores (HK) Limited (「UNY」))之全部已發行股份(「UNY 收購」)。由於 UNY 收購事項，商譽(「UNY 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 商譽被分配到本集團旗下之 UNY 超級市場及百貨商店綜合業務，並於報告期間結束日已測試減值(參閱附註二(m)(ii))。

減值評估是通過釐定 UNY 旗下之現金產出單元之公允價值減出售成本進行。公允價值減出售成本是以貼現現金流量模式之基礎上釐定由現金產出單元之未來預算除稅後現金淨流入(不包括截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，並於二零二零年十二月三十一日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業之每年租金支出)之現值淨額，並在本集團管理層對市場發展之預期及開設新店舖之計劃，及基於下列假設：

- (i) 截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，總銷售預算收入每年平均增長 12.8%；
- (ii) 於截至二零二五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現金流入淨額並假設永久最終年度增長率為 2% 以釐定一個最終價值；及
- (iii) 根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所估計之出售成本。

十九 商譽(續)

(b) UNY商譽(續)

於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度，上述每個年度之總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二零年十二月三十一日之計劃及對市場發展之預期而作出。根據貼現現金流量模式，採用除稅後貼現率為11%（二零一九年：11%），其代表本集團對UNY旗下之現金產出單元特定風險之當前市場評估以確定貼現系數。

董事已評估並認為於二零二零年十二月三十一日之UNY商譽不存在減值損失。

於二零二零年十二月三十一日，有關UNY之現金產出單元而言，根據公允價值減出售成本計算之可收回金額（扣除UNY於二零二零年十二月三十一日之固定資產、使用權資產及營運資金負額之賬面值後）超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升1%，或倘若於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度之每年總銷售預算收入減少2%，董事認為上述假設將不會導致UNY商譽之減值損失。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二五年十二月三十一日止之未來五個預算年度UNY之每年總銷售預算收入減少2%，除其他外，已經考慮過(i) UNY於香港之超級市場及百貨商店綜合業務運作之特點；(ii) UNY之業務運作對香港之經濟及市場狀況敏感性；及(iii) UNY過去幾年之實際財務業績與預算業績。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

二十 存貨

綜合財務狀況表內列報之存貨包括：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
製成品	121	110

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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
已出售存貨賬面金額	966	836
存貨撇減	7	5
	973	841

廿一 應收賬款及其他應收款

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應收貿易賬款	11	12
按金、預付費用及其他應收款	37	51
	48	63

於二零二零年十二月三十一日，除各種按金港幣27,000,000元(二零一九年：港幣25,000,000元)預期於一年後收回以外，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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	11	12

廿一 應收賬款及其他應收款(續)

(b) 並無減值之應收貿易賬款

既非被視為個別或集體減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
無逾期亦無減值	11	11
逾期少於一個月	-	1
	11	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。

廿二 現金及銀行結餘

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銀行定期存款	280	269
銀行存款及現金	135	94
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	415	363
減：於購入時超過三個月到期之銀行定期存款	-	(20)
綜合現金流量表之現金及現金等價物	415	343

除UNY於二零一九年十二月三十一日所持有之一項已抵押銀行存款港幣101,562元以外(目的為支持該銀行向UNY所發行之公司信用卡，但該安排已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內取消)，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無抵押其他資產予任何其他各方。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿三 應付賬款及其他應付款

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應付貿易賬款	276	281
合約負債(註)	14	14
應付費用及其他應付款	81	75
已收按金	9	12
	380	382

註： 截至二零二零年十二月三十一日止年度，年初合約負債金額中包括港幣10,000,000元(二零一九年：港幣9,000,000元)被確認為收入。預計於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二零年十二月三十一日，除為數港幣1,000,000元(二零一九年：港幣3,000,000元)乃預期於一年後償還以外，所有應付賬款及其他應付款均為免息及須於一年內或按要求償還。

於報告期間結束日，本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	235	242
超過一個月但三個月內到期	41	39
	276	281

廿四 租賃負債

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於一月一日	830	966
本年度增加(附註十六)	92	156
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註十六)	(15)	(71)
租賃條款之重新評估(附註十六)	(1)	-
租金寬減及減少之影響	(23)	(13)
本年度所作出之租賃付款額	(245)	(252)
本年度租賃負債之融資成本(附註八(c))	36	44
於十二月三十一日	674	830

廿四 租賃負債(續)

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	261	222
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	207	237
– 兩年後及五年內合約屆滿	205	356
– 五年後合約屆滿	1	15
	413	608
租賃負債之賬面總額	674	830

融資成本乃按於首次確認時每項餘下租賃(參閱附註十六)之租賃負債賬面值，經調整若干租賃條款之修改/重新評估、並於扣減截至二零二零年十二月三十一日止年度及相應截至二零一九年十二月三十一日止年度內就該項餘下租賃所作出之租賃付款額後，按本集團之估計遞增借貸年利率4.8%予以釐定及確認。董事認為根據每項餘下租賃所營運之市場環境及經濟條件下，本集團之前述估計遞增借貸利率乃為恰當。

於餘下租賃之屆滿日期，相關租賃負債之賬面值將會攤分至零。

於二零二零年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣460,000,000元(二零一九年：港幣539,000,000元)。

廿五 應付關連公司款

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應付同母系附屬公司款	1	1

於二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿六 遞延稅項資產及負債

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

遞延稅項來自：	固定資產 折舊與 有關之折舊 免稅額 之差額 港幣百萬元	稅務虧損 港幣百萬元	業務合併 之公允價值 調整 (附註十七) 港幣百萬元	根據《香港 財務報告準 則》第十六 號所確認使 用權資產及 租賃負債 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二零一九年一月一日	(11)	–	8	–	(3)
因採納《香港財務報告準則》 第十六號所導致之會計政策 變動之影響	–	–	–	(9)	(9)
於損益內扣除/(計入) (附註十一(a))	11	(16)	(1)	(1)	(7)
於二零一九年十二月三十一日	–	(16)	7	(10)	(19)
於二零二零年一月一日	–	(16)	7	(10)	(19)
於損益內扣除/(計入) (附註十一(a))	(1)	1	–	–	–
於二零二零年十二月三十一日	(1)	(15)	7	(10)	(19)

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(26)	(26)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	7	7
	(19)	(19)

廿七 僱員退休計劃

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

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

廿八 按類別劃分之金融工具

本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日持有列金融工具。

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產		
應收賬款及其他應收款(不包括預付費用)	40	56
現金及銀行結餘	415	363
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益		
投資上市證券	45	53
	500	472
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債		
應付賬款及其他應付款(附註四(b))	362	368
租賃負債(附註四(b)及廿四)	674	830
應付關連公司款(附註四(b))	1	1
	1,037	1,199

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

廿九 本公司之財務狀況表及儲備之變動

(a) 財務狀況表

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
非流動資產		
附屬公司權益	351	351
流動資產		
應收關連公司款	1,660	1,617
流動負債		
應付賬款及其他應付款	2	2
應付關連公司款	643	604
	645	606
流動資產淨值	1,015	1,011
資產淨值	1,366	1,362
資本及儲備		
股本	612	612
儲備	754	750
權益總額	1,366	1,362

本公司之財務狀況表由董事局於二零二一年三月二十三日核准並代表簽署。

董事

李家誠

李家傑

廿九 本公司之財務狀況表及儲備之變動(續)

(b) 儲備之變動

	保留盈利 港幣百萬元
於二零一九年一月一日	802
二零一九年之儲備變動：	
本年度盈利	70
批准及支付屬於上一財政年度之末期股息(附註十三(b))	(61)
宣派及支付本財政年度之中期股息(附註十三(a))	(61)
於二零一九年十二月三十一日	750
於二零二零年一月一日	750
二零二零年之儲備變動：	
本年度盈利	64
批准及支付屬於上一財政年度之末期股息(附註十三(b))	(30)
宣派及支付本財政年度之中期股息(附註十三(a))	(30)
於二零二零年十二月三十一日	754

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零二零年 百萬股	二零一九年 百萬股	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
已發行及繳足之普通股股本：				
於一月一日及十二月三十一日	3,047	3,047	612	612

(d) 可分派之儲備

於二零二零年十二月三十一日，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754,000,000元(二零一九年：港幣750,000,000元)。如載列於附註十三(a)，於報告期間結束日後，董事擬派發末期股息每股港幣一仙(二零一九年：每股港幣一仙)，總數為港幣30,000,000元(二零一九年：港幣30,000,000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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

三十 資本管理

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

本集團以審慎之財務管理政策定期檢討和管理其資本架構。本集團保持一個財政穩健之資本狀況，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（例如百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務）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。於二零二零年十二月三十一日，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（二零一九年：港幣零元）及不包括本集團於二零二零年十二月三十一日根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」所確認之租賃負債港幣674,000,000元（二零一九年：港幣830,000,000元）後）港幣415,000,000元（二零一九年：港幣363,000,000元），因此本集團之借貸比率為零（二零一九年：零）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內（二零一九年：無）及於二零二零年十二月三十一日（二零一九年：無），本集團概毋受制於外部施加之資本規定。

卅一 資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，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15,000,000元（二零一九年：港幣4,000,000元）。

卅二 或然負債

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，本集團沒有任何或然負債。

卅三 重大關連人士交易

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

(a) 與同母系附屬公司之交易 (註(i))

本集團與同母系附屬公司於本年度之重大關連人士交易如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應付及已支付現金租金 (註(ii))	209	221
清潔費支出	8	8
停車場支出	1	1
管理費收入	3	1
出售禮券	2	—

截至二零二零年十二月三十一日止年度，使用權資產之增加 (參閱附註十六) 包括與同母系附屬公司所訂立之租賃之增加港幣78,000,000元 (二零一九年：無)。

(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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
應付及已支付現金租金 (註(iii))	7	8

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)：包括截至二零二零年十二月三十一日止年度之管理費、冷氣費及差餉港幣55,000,000元 (二零一九年：港幣52,000,000元)。

註(iii)：包括截至二零二零年十二月三十一日止年度之管理費、冷氣費及差餉港幣3,000,000元 (二零一九年：港幣4,000,000元)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，使用權資產之增加 (參閱附註十六) 包括與一間關連公司所訂立之租賃之增加港幣4,000,000元 (二零一九年：無)。

此外，於二零二零年十二月三十一日，本公司之中介控股公司向一間銀行提供一項企業擔保，就有關該銀行授予本公司之一間直接全資附屬公司及本集團之一間同母系附屬公司之最高銀行貸款額度合共港幣1,000,000,000元 (二零一九年：港幣1,000,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

卅四 與融資活動有關之項目賬面值之變動

	應付屬於 本財政年度 中期股息 (附註十三(a)) 港幣百萬元	應付屬於 上一財政年度 末期股息 (附註十三(b)) 港幣百萬元	租賃負債 (附註廿四) 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一九年一月一日	–	–	966	966
於本年度內確認淨額	61	61	72	194
支付	(61)	(61)	(252)	(374)
融資成本(附註八(c))	–	–	44	44
於二零一九年十二月三十一日	–	–	830	830
於二零二零年一月一日	–	–	830	830
於本年度內確認淨額	30	30	53	113
支付	(30)	(30)	(245)	(305)
融資成本(附註八(c))	–	–	36	36
於二零二零年十二月三十一日	–	–	674	674

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 母公司及最終控股公司

董事認為於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日

以下詳列根據董事之意見於二零二零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
A 百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務			
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 財務			
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	–
C 投資控股			
泰立發展有限公司	2	100	–

公司資料

董事局

執行董事

李家誠 (主席兼董事總經理)

李家傑博士 (副主席)

林高演博士 (副主席)

李 寧

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

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心54樓

股份上市

香港聯合交易所有限公司 (股份代號 : 97)

股份亦以美國預託證券第一級計劃之形式
在美國買賣

(票據代號 : HDVTY)

證券識別統一號碼 : 425070109)

授權代表

林高演博士

廖祥源

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行

羅文錦律師行

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國銀行 (香港) 有限公司



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

