

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：97)

二零二一年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣三千四百萬元，較去年度之港幣一億二千七百萬元，減少港幣九千三百萬元或 73%。每股盈利為港幣 1.1 仙 (二零二零年：港幣 4.2 仙)。

盈利下跌主要由於本年度內，並未有如去年取得香港政府「保就業」計劃之工資補貼及業主之租金寬免合共約港幣七千四百萬元，以及因社交距離措施放寬令顧客對集團超級市場之食品及日常用品需求下降所致。

於二零二一年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十三億二千四百萬元或每股港幣0.43元 (二零二零年：港幣十三億四千七百萬元或每股港幣0.44元)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一仙予二零二二年六月十日(星期五)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，截至二零二一年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣二仙 (二零二零年：每股港幣二仙)。

建議之末期股息預期於二零二二年六月十六日(星期四)派發予各股東。

業務回顧

本年度訪港旅遊業雖然仍陷於停頓，隨著政府於本年年初推行大規模疫苗接種計劃並放寬部份社交距離措施，加上及後推出消費券計劃，本港居民之消費活動一度恢復。據政府統計處資料顯示，本港零售業整體總銷貨價值於二零二一年較去年增長8.1%。然而，由於社交距離措施年內曾經放寬，市民恢復出外用膳，超級市場業務於二零二一年之銷貨價值按年下跌8.4%。

集團業務主要透過以下兩家全資附屬公司營運：(i) Citistore (Hong Kong) Limited — 經營五間名為「千色 Citistore」之百貨公司及五間名為「C 生活」之實用家品專賣店（以下統稱「千色 Citistore」）；以及(ii) Unicorn Stores (HK) Limited — 經營兩間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司，及兩間名為「UNY」之超級市場（以下統稱「Unicorn」）。

(一) 千色 Citistore

千色Citistore於本年度對其店舖網絡作出策略性調整，當中千色Citistore大角咀店已於二零二一年六月底結業。此外，五間名為「C生活」之實用家品專賣店相繼開業，而每間千色Citistore百貨公司內亦設有「C生活」專櫃。「C生活」提供多項價廉物美商品，由日常清潔用品、文具、廚房用具以至小型家庭電器均一應俱全，可滿足顧客不同所需。

於二零二一年十二月三十一日，千色Citistore於以下人口稠密住宅社區設有五間名為「千色Citistore」之百貨公司，以及五間名為「C生活」之實用家品專賣店：

	店址	總租賃面積 (平方呎)
<u>百貨公司*</u>		
千色 Citistore 荃灣店	新界荃灣千色匯 II	138,860
千色 Citistore 屯門店	新界屯門時代廣場	17,683
千色 Citistore 元朗店	新界元朗千色匯	54,809
千色 Citistore 馬鞍山店	新界新港城中心	65,700
千色 Citistore 將軍澳店	新界新都城中心二期商場	71,668
<u>實用家品專賣店</u>		
C 生活沙田店	新界沙田廣場	1,626
C 生活黃大仙店	九龍黃大仙中心	1,629
C 生活屯門店	新界良景廣場	1,284
C 生活長沙灣店	九龍家壹	1,386
C 生活天水圍店	新界 T Town 南商場	3,660
總計：		358,305

* 於店內亦設有「C 生活」專櫃。

千色 Citistore 於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年增加 7%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	394	383	+3%
特許及寄售專櫃銷售款額	1,222	1,132	+8%
總計:	1,616	1,515	+7%

自營貨品銷售

儘管市場競爭日趨劇烈，千色 Citistore 於本年度銷售自營貨品收入仍增加 3% 至港幣三億九千四百萬元，而毛利率亦維持穩定為 31% (二零二零年：31%)。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	394	383
毛利 (扣除銷貨成本後)	122	120
毛利率	31%	31%

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，此等特許及寄售專櫃之銷售款額均較去年有所增加，所提供之佣金總收入亦因此較去年增加 2% 至港幣三億五千萬元：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	369	347
寄售專櫃銷售款額	853	785
總計:	1,222	1,132
特許及寄售專櫃佣金收入	350	342

千色 Citistore 盈利貢獻

本年度內，雖然銷售自營貨品之毛利增加港幣二百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦增加港幣八百萬元，千色 Citistore 稅後盈利貢獻仍較去年減少港幣二千一百萬元或 22% 至港幣七千三百萬元。盈利減少主要由於未有如去年取得政府「保就業」計劃之工資補貼及業主之租金寬免(除稅後)合共約港幣五千一百萬元所致。

(二) Unicorn

於二零二一年十一月，一間全新之「UNY」日式超級市場於將軍澳MCP Central (新都城中心二期)開業，為顧客提供各式優質及時令之日本生活百貨。此外，由於韓國產品及食材亦漸受本港市民歡迎，該超級市場內亦特設「K-Food Town」潮流飲食專區，以推廣韓國知名特色小食及美食品牌。

該公司全新之網上商店，以及全新之「CU APP」客戶關係管理計劃亦同於二零二一年十一月推出。透過將實體店舖與網上業務全面融合，為顧客提供更貼心之商品及服務。此外，全線各門店已裝設具備自助收款功能之銷售管理系統(POS)，以方便顧客及提高收款效率。

於二零二一年十二月三十一日，該公司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兩間超級市場：

	店址	總租賃面積 (平方呎)
<u>附設超級市場之百貨公司</u>		
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
<u>超級市場</u>		
UNY 元朗店	新界元朗千色匯	19,795
UNY 將軍澳店	新界 MCP Central (新都城中心二期) 商場	43,038
	總計：	251,569

自二零二一年三月以來，本地疫情轉趨緩和令多項防控措施得以逐步放寬，市民亦因而減少到超市購買食物及日常用品。Unicorn 旗下兩間附設超級市場之百貨公司(即 APITA 及 UNY 樂富店)之同店銷售亦較去年下跌 13%。計及分別於二零二零年六月開業之 UNY 元朗店，以及二零二一年十一月開業之 UNY 將軍澳店之新增貢獻，Unicorn 於截至二零二一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下跌 5%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	939	1,021	-8%
寄售專櫃銷售款額	343	326	+5%
總計:	1,282	1,347	-5%

自營貨品銷售

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	939	1,021
毛利 (扣除銷貨成本後)	269	311
毛利率	29%	30%

寄售專櫃銷售

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
寄售專櫃銷售款額	343	326
寄售專櫃佣金及行政費收入	80	76

Unicorn 盈利貢獻

由於超市貨品之需求如上文所述有所下跌，加上增添 UNY 元朗店及 UNY 將軍澳店而令經營開支上升，Unicorn 於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得稅後虧損港幣三千四百萬元。相比去年則有稅後盈利港幣三千三百萬元，當中包括政府「保就業」計劃所提供工資補貼港幣二千二百萬元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自千色 Citistore 及 Unicorn 之綜合稅後盈利貢獻合共為港幣三千九百萬元。計及利息收入、股息收入，以及總部及中央分發中心之開支後，集團本年度之股東應佔盈利為港幣三千四百萬元，較去年之港幣一億二千七百萬元，減少港幣九千三百萬元或 73%。

集團財務

於二零二一年十二月三十一日，集團之財務狀況穩健，並無銀行借貸（二零二零年：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則達港幣三億六千萬元（二零二零年：港幣四億一千五百萬元）。

展望

二零二二年年年初爆發新一波本地疫情，防疫措施收緊令消費意欲，以及零售市道再次受壓。集團將密切注視事態發展，審慎應對。

千色Citistore 將繼續落實開店計劃，一間「C生活」新專櫃已於二零二二年一月於UNY樂富店內開業。至於其全新網上商店亦已於二零二二年一月推出，方便顧客透過多重途徑前來消費。千色Citistore日後將繼續推出多項新猷（包括安裝全新之銷售管理系統），為顧客帶來更佳之購物體驗。

集團一直致力整合千色Citistore及Unicorn之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。例如，繼Unicorn成功推出「CU APP」後，千色Citistore旗下之「Citi-Fun」會員積分獎賞計劃，近期亦已轉為「CU APP」。集團將透過此一站式獎賞計劃作跨品牌宣傳推廣，加強與客戶溝通聯繫以推動業績增長。此外，全新之中央分發中心預計可於二零二二年上半年全面投入運作。該中心佔地五萬八千五百平方呎，將整合千色Citistore及Unicorn之倉儲及物流工序。連同兩者在採購方面亦加強合作，集團整體競爭力及成本效益可望進一步提升。

致謝

本人謹藉此機會，對逆境下英明領導之董事局同寅，以及在疫情下竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席

李家誠博士

香港，二零二二年三月二十二日

業績

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
收入	三	1,770	1,829
直接成本		(1,582)	(1,581)
		188	248
其他收益	四	11	11
其他收入淨額	五	5	57
分銷及推廣費用		(30)	(30)
行政費用		(107)	(108)
		67	178
經營盈利		67	178
租賃負債之融資成本	六(c)	(26)	(36)
		41	142
除稅前盈利	六	41	142
所得稅	七	(7)	(15)
		34	127
本公司股東應佔之本年度盈利		34	127
		港仙	港仙
每股盈利			
— 基本及攤薄	十	1.1	4.2

應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本年度盈利	34	127
本年度其他全面收益：		
其後不會被重新分類至損益之項目：		
—按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 並被指定為金融資產之上市證券投資：公 允價值儲備變動淨額(不可循環至損益)	3	(8)
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	<u>37</u>	<u>119</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		144	110
使用權資產	十一	413	552
商標		39	41
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		48	45
商譽	十二	1,072	1,072
遞延稅項資產		30	26
		1,746	1,846
流動資產			
存貨		134	121
應收賬款及其他應收款	十三	56	48
現金及銀行結餘		360	415
		550	584
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	442	380
租賃負債	十五	213	261
應付關連公司款		3	1
重置成本撥備		12	-
本期稅項		1	4
		671	646
流動負債淨值		(121)	(62)
總資產減流動負債		1,625	1,784
非流動負債			
租賃負債	十五	289	413
重置成本撥備		5	17
遞延稅項負債		7	7
		301	437
資產淨值		1,324	1,347

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日（續）

	附註	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		712	735
權益總額		<u>1,324</u>	<u>1,347</u>

附註：

一 編製基準

法定財務報表是按照香港會計師公會頒佈之所有適用之《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用之個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、及香港公認會計原則之規定而編製。本財務報表亦符合香港《公司條例》(第 622 章)適用之有關編製財務報表之規定。法定財務報表亦符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》適用之披露規定。

初步業績公佈所載列截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條所列載有關該法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部份之要求，本公司已將截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當時候呈交截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該兩年之財務報表發表報告。核數師報告均為無保留意見，沒有包括提及核數師在無作出保留意見之情況下，以強調事項方式提請垂注參考之任何事項；及沒有包括按香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或(3)條所列載而作出之聲明。

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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣 121,000,000 元(二零二零年：港幣 62,000,000 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 213,000,000 元(二零二零年：港幣 261,000,000 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。

二 會計政策變動

本集團已採納香港會計師公會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》之下列修訂：

- 《香港財務報告準則》第十六號「二零二一年六月三十日之後與
新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂(「二零二一年之修訂」)

本集團已應用《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下之實際權宜情況，並在符合資格條件之情況下，本集團或其任何附屬公司(作為承租人)對新冠肺炎病毒大爆發所直接導致之租金寬減，無需評估此類租金寬減是否構成租賃修改。其中一項條件為要求租賃付款額之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。

根據二零二一年之修訂，該期限延長至二零二二年六月三十日。隨著時間限制之延長，以前因原定時間限制而喪失應用實際權宜情況資格之若干租金寬減，現在已經成為符合資格。於觸發租賃付款額之事件或條件發生期間，該等租金寬減於損益中確認。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團或其附屬公司並無獲授予租金寬減。相應截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已提早採納及應用《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」之修訂項下之實際權宜情況，並且於損益中確認計入除稅前收益港幣 23,000,000 元以反映於該年度本集團之附屬公司(作為承租人)獲授予租金寬減所產生之租賃付款額變化(另參閱附註十五)。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二一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：

二 會計政策變動(續)

	於以下日期或其後開始之年度期間生效
《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「財務報表之呈列：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
《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」及《香港財務報告準則》實務聲明第二號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」之修訂	二零二三年一月一日
《香港會計準則》第八號「會計政策，會計估計及錯誤之變更：會計估計之定義」之修訂	二零二三年一月一日
《香港會計準則》第十二號「所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項」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。

三 收入

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

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銷貨收入	1,333	1,404
寄售專櫃佣金收入(註)	324	304
特許專櫃佣金收入(註)	100	108
推廣收入	7	7
行政費收入	6	6
	<u>1,770</u>	<u>1,829</u>

註：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)對寄售專櫃及特許專櫃之營運商應付佣金並無授予寬減。

相應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，共同導致本集團相應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：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	1,196	1,111
代特許專櫃收取	369	347
	<u>1,565</u>	<u>1,458</u>

四 其他收益

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	6
	<u>11</u>	<u>11</u>

五 其他收入淨額

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銀行利息收入	1	4
上市投資之股息收入	2	1
非上市投資之股息收入(註i)	2	-
政府補貼(註ii)	-	55
固定資產撇除	-	(3)
	<u>5</u>	<u>57</u>

註:

- (i) 乃本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度收取自本集團已於二零零七年撇除之一項非上市投資之股息收入。
- (ii) 相應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包括一項合共港幣 54,000,000 元之金額，為本集團之附屬公司(即千色 Citistore 及 Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」))根據香港特別行政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。相應截至二零二零年十二月三十一日止年度內，千色 Citistore 及 Unicorn 已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、二零二零年八月份、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之工資成本，且於截至二零二一年十二月三十一日止年度沒有再次發生。

六 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除下列各項：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
(a) 董事酬金：		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	1	1
(b) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	259	257
界定供款退休計劃之供款	12	12
(c) 其他項目：		
商標之攤銷	2	1
折舊		
– 固定資產	44	45
– 使用權資產(註(ii)) (附註十一)	220	228
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 其他服務	1	-
租賃負債之融資成本(註(ii)) (附註十五)	26	36
有關短期租賃費用(註(ii))	5	3
租賃物業之其他費用		
– 扣除租金寬減後淨額(註(i)及(ii))	105	71
銷售存貨成本	942	973

註：

- (i) 包括本年度內之或然租金支出為港幣 3,000,000 元(二零二零年：港幣零元)。
- (ii) 就截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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 220,000,000 元(二零二零年：港幣 228,000,000 元)、租賃負債之融資成本為港幣 26,000,000 元(二零二零年：港幣 36,000,000 元)及租金及相關支出港幣 110,000,000 元(二零二零年：港幣 74,000,000 元)，截至二零二一年十二月三十一日止年度總額為港幣 356,000,000 元(二零二零年：港幣 338,000,000 元)，按年增加港幣 18,000,000 元，主要乃由於(i)位於元朗並自二零二零年六月份開業之 UNY 超級市場，於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認全年之財務影響(但相比之下該店舖於相應截至二零二零年十二月三十一日止年度只產生部分之財務影響)；及(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度，位於將軍澳之新 UNY 超級市場、位於青衣之新中央倉庫營運及千色 Citistore 旗下經營新 C 生活實用家品專賣店，其租約啟始所產生之額外費用。

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港		
- 本年度撥備	11	14
- 以往年度撥備少計	-	1
遞延稅項		
- 源自及撥回暫時性差異	(4)	-
	<u>7</u>	<u>15</u>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5%(二零二零年：16.5%) 稅率計算(經計入由香港特別行政區政府允許於二零二零年/二零二一年課稅年度應付稅款一次性寬減 100%(二零二零年：100%)，惟受制於每項業務上限為港幣 10,000 元(二零一九年/二零二零年：港幣 20,000 元)後)。

八 分部報告

由於截至二零二一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 1,770,000,000 元(二零二零年：港幣 1,829,000,000 元)，及除稅前經營盈利(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 41,000,000 元(二零二零年：港幣 142,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止之兩個年度內，本集團全部之收入來自香港及於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團全部之固定資產、使用權資產、商標及商譽皆位於香港，因此並無按《香港財務報告準則》第八號「經營分部」呈列地區資料。

九 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣一仙 (二零二零年：每股港幣一仙)	30	30
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股 港幣一仙(二零二零年：每股港幣一仙)	30	30
	<u>60</u>	<u>60</u>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息尚未在報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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 (二零二零年：每股港幣一仙)	30	30

十 每股盈利 - 基本及攤薄

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣 34,000,000 元(二零二零年：港幣 127,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零二零年：3,047,327,395 股)普通股計算。

十一 使用權資產

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,573	1,494
本年度增加(附註十五)	129	92
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註十五)	(47)	(15)
租賃條款之重新評估(附註十五)	(2)	(1)
租賃之啟始日期前支付之租金	-	1
重置成本	1	4
租賃屆滿時撥回	(27)	(2)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	1,627	1,573
	<hr/>	<hr/>
累計折舊：		
於一月一日	(1,021)	(795)
本年度折舊(參閱附註六(c))	(220)	(228)
租賃屆滿時撥回	27	2
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	(1,214)	(1,021)
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值：		
於十二月三十一日	413	552
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

十二 商譽

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
千色商譽(誠如下文所定義)	810	810
Unicorn商譽(誠如下文所定義)	262	262
	<u>1,072</u>	<u>1,072</u>

(a) 千色商譽

於二零一四年十二月一日，本公司完成收購 Camay Investment Limited 及其附屬公司、即千色 Citistore 及 Puretech Investment Limited 之全部已發行股本(「千色收購」)。

千色收購事項完成後所產生之商譽(「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。

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而進行。公允價值減出售成本是以貼現現金流量模式之基礎上及根據本集團管理層對市場發展之預期及開設新店舖之計劃，釐定由現金產出單元於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度之除稅後現金淨流入(不包括於二零二一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，並基於下列假設：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度，預算每個年度之總銷售收入平均增長 6.4%；
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之毛利率平均增長 0.4 百分點；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二六年十二月三十一日後之十二個月期間之預算現金流入淨額並假設隨後每十二個月期間之最終永久年度增長率為 2%，以釐定一個最終價值；及
- (iv) 根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所釐定之估計出售成本。

十二 商譽(續)

(a) 千色商譽(續)

於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度，千色 Citistore 每年總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二一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%(二零二零年：11%)以代表本集團對千色 Citistore 旗下之現金產出單元特定風險之當前市場評估以釐定貼現系數。

董事已評估並認為於二零二一年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二一年十二月三十一日，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 於二零二一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%，或倘若於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度之每年預算總銷售收入減少 3%，董事認為上述假設將不會導致千色商譽之減值損失。然而，倘若於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度之每年預算毛利率減少 1.5%，則可能對千色商譽之潛在減值損失金額估計為港幣 2,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度千色 Citistore 之每年預算總銷售收入減少 3%及預算毛利率減少 1.5%，已經考慮到(其中包括)(i)千色 Citistore 於香港之百貨業務運作之特點；(ii)千色 Citistore 之業務運作對香港經濟及市場狀況之敏感性；及(iii)千色 Citistore 過去幾年之實際財務業績表現比對預算業績。

(b) Unicorn 商譽

於二零一八年五月三十一日，Urban Kirin Limited(為本公司之全資附屬公司)收購生活創庫有限公司(於二零一八年七月二十七日已更改其名為 Unicorn Stores (HK) Limited)之全部已發行股份(「Unicorn 收購」)。由於 Unicorn 收購事項，商譽(「Unicorn 商譽」)乃根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」之收購法規定，於二零一八年五月三十一日於本集團之綜合財務狀況表中確認。Unicorn 商譽被分配到本集團旗下之 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。

十二 商譽(續)

(b) Unicorn 商譽(續)

減值評估是通過釐定 Unicorn 旗下之現金產出單元之公允價值減出售成本而進行。公允價值減出售成本是以貼現現金流量模式之基礎上及根據本集團管理層對市場發展之預期及開設新店舖之計劃，釐定由現金產出單元於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度之除稅後現金淨流入(不包括於二零二一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，並基於下列假設：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度，預算每個年度之總銷售收入平均增長 18.7%；
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之毛利率平均增長 0.5 百分點；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二六年十二月三十一日後之十二個月期間之預算現金流入淨額並假設隨後每十二個月期間之最終永久年度增長率為 2%，以釐定一個最終價值；及
- (iv) 根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所釐定之估計出售成本。

於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度，Unicorn 每年總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二一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%(二零二零年：11%)以代表本集團對 Unicorn 旗下之現金產出單元特定風險之當前市場評估以釐定貼現系數。

董事已評估並認為於二零二一年十二月三十一日之 Unicorn 商譽不存在減值損失。

十二 商譽(續)

(b) Unicorn 商譽(續)

於二零二一年十二月三十一日，有關 Unicorn 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 Unicorn 於二零二一年十二月三十一日之固定資產、使用權資產及營運資金負額之賬面值後)乃超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%，或倘若於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度之每年預算總銷售收入減少 3%，董事認為上述假設將不會導致 Unicorn 商譽之減值損失。然而，倘若於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度之每年預算毛利率減少 1.5%，則可能對 Unicorn 商譽之潛在減值損失金額估計為港幣 105,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止之未來五個預算年度 Unicorn 之每年預算總銷售收入減少 3% 及預算毛利率減少 1.5%，已經考慮到(其中包括)(i)Unicorn 於香港之超級市場及百貨商店綜合業務運作之特點；(ii)Unicorn 之業務運作對香港經濟及市場狀況之敏感性；及(iii)Unicorn 過去幾年之實際財務業績表現比對預算業績。

十三 應收賬款及其他應收款

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
應收貿易賬款	16	11
按金、預付費用及其他應收款	40	37
	<hr/>	<hr/>
	56	48
	<hr/>	<hr/>

於二零二一年十二月三十一日，除各種按金港幣 10,000,000 元(二零二零年：港幣 27,000,000 元)為預期於一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

於報告期間結束日，應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	16	11
	<hr/>	<hr/>

十四 應付賬款及其他應付款

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
應付貿易賬款	311	276
合約負債(註)	18	14
應付費用及其他應付款	105	81
已收按金	8	9
	<u>442</u>	<u>380</u>

註：截至二零二一年十二月三十一日止年度，年初合約負債金額中包括港幣9,000,000元(二零二零年：港幣10,000,000元)被確認為收入。預計於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二一年十二月三十一日，除為數港幣 2,000,000 元(二零二零年：港幣 1,000,000 元)乃預期於一年後償還以外，所有應付賬款及其他應付款均為免息及須於一年內或按要求償還。

於報告期間結束日，本集團之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	261	235
超過一個月但三個月內到期	50	41
	<u>311</u>	<u>276</u>

十五 租賃負債

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
於一月一日	674	830
本年度增加(附註十一)	129	92
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生 變化(附註十一)	(47)	(15)
租賃條款之重新評估(附註十一)	(2)	(1)
租金寬減及減少之影響	-	(23)
本年度所作出之租賃付款額	(278)	(245)
本年度租賃負債之融資成本(附註六(c))	26	36
於十二月三十一日	502	674
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
— 一年內合約屆滿	213	261
列賬為非流動負債之金額		
— 一年後及兩年內合約屆滿	171	207
— 兩年後及五年內合約屆滿	118	205
— 五年後合約屆滿	-	1
	289	413
租賃負債之賬面總額	502	674

融資成本乃按於首次確認時每項餘下租賃(參閱附註十一)之租賃負債賬面值，經調整若干租賃條款之修改/重新評估、並於扣減截至二零二一年十二月三十一日止年度及相應截至二零二零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。

於二零二一年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 343,000,000 元(二零二零年：港幣 460,000,000 元)。

十六 業績之審閱

截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司之審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本集團之核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之初步業績公告中有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度之經審計綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何鑒證意見。

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二一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

截至二零二一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

(a) 於香港之百貨商店業務、超級市場及百貨商店綜合業務

千色 Citistore

截至二零二一年十二月三十一日止年度，較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認來自千色 Citistore 之下列財務表現：

	截至十二月三十一日止年度		增加	增加	
	二零二一年	二零二零年	(減少)	(減少)	
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元	%	
收入					
— 銷貨收入		394	383	11	+3%
— 寄售及特許專櫃佣金收入		350	342	8	+2%
— 推廣收入		7	7	-	-
	(i)	751	732	19	+3%
直接成本					
— 銷售存貨成本		(272)	(263)	(9)	+3%
— 租金及相關支出	(ii)	(59)	(32)	(27)	+84%
— 使用權資產之折舊支出	(ii)	(105)	(124)	19	-15%
— 其他		(156)	(160)	4	-3%
		(592)	(579)	(13)	+2%
其他收入	(iii)	7	40	(33)	-83%
其他費用		(63)	(63)	-	-
經營盈利		103	130	(27)	-21%
租賃負債之融資成本	(ii)	(15)	(23)	8	-35%
除稅前盈利		88	107	(19)	-18%
所得稅支出		(15)	(13)	(2)	+15%
本公司股東應佔除稅後盈利	(iv)	73	94	(21)	-22%

附註：

(i) 收入按年增加港幣19,000,000元或3%，主要乃由於銷售自營貨品及寄售專櫃佣金之收入貢獻增加所致，而此乃由於以下原因：

- 由於比較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度，本年度內放寬新冠肺炎病毒大爆發下之社交距離措施，以致截至二零二一年十二月三十一日止年度千色 Citistore 店舖之縮減營業時間按年減少合共2,256小時；
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度開始營業之五家C生活店舖之收入貢獻港幣15,000,000元(二零二零年：無)；
- 香港零售業氣氛復甦；及
- 香港特別行政區政府於二零二一年下半年推出「消費券計劃」之影響。

(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。按此，千色 Citistore(包括C生活)於截至二零二一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111,000,000元(二零二零年：港幣129,000,000元)，其中分類為「直接成本」港幣105,000,000元(二零二零年：港幣124,000,000元)及分類為「其他費用」港幣6,000,000元(二零二零年：港幣5,000,000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。按此，千色 Citistore(包括C生活)於截至二零二一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15,000,000元(二零二零年：港幣23,000,000元)。

誠如上文所述，就截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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61,000,000元(二零二零年：港幣34,000,000元)(其中分類為「直接成本」港幣59,000,000元(二零二零年：港幣32,000,000元)及分類為「其他費用」港幣2,000,000元(二零二零年：港幣2,000,000元))、使用權資產之折舊支出為港幣111,000,000元(二零二零年：港幣129,000,000元)(參閱上文)、及租賃負債之融資成本為港幣15,000,000元(二零二零年：港幣23,000,000元)(參閱上文)，截至二零二一年十二月三十一日止年度總額為港幣187,000,000元(二零二零年：港幣186,000,000元)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，上述按年增加港幣1,000,000元，主要乃由於(i)本年度內開業之五家C生活店舖之租金支出增加；及(ii)相應截至二零二零年十二月三十一日止年度內，千色 Citistore 獲得店舖業主批授之租金寬減合共港幣23,000,000元(除稅前)，而於本年度內並沒有對千色 Citistore 再次發生，惟此等金額已被於二零二一年六月三十日關閉之大角咀店舖所產生之租金節省而沖銷。

- (iii) 相應截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入包括千色 Citistore 已收訖由香港特別行政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補貼(「保就業補貼」)收入港幣 32,000,000 元。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，該項保就業補貼收入並沒有對千色 Citistore 再次發生。
- (iv) 相應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包括於該年度內千色 Citistore 獲得店舖業主批授之租金寬減總額港幣 19,000,000 元(除稅後)。

Unicorn

截至二零二一年十二月三十一日止年度，較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團確認來自 Unicorn 之下列財務表現：

	附註	截至十二月三十一日止年度		增加/	增加/
		二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	(減少)	(減少)
				港幣百萬元	%
收入					
— 銷貨收入		939	1,021	(82)	-8%
— 寄售專櫃佣金收入		74	70	4	+6%
— 行政費收入		6	6	-	-
	(v)	1,019	1,097	(78)	-7%
直接成本					
— 銷售存貨成本		(670)	(710)	40	-6%
— 租金及相關支出	(vi)	(47)	(38)	(9)	+24%
— 使用權資產之折舊支出	(vi)	(105)	(96)	(9)	+9%
— 其他		(168)	(158)	(10)	+6%
		(990)	(1,002)	12	-1%
其他收入	(vii)	4	26	(22)	-85%
其他費用		(63)	(73)	10	-14%
經營(虧損)/盈利		(30)	48	(78)	-163%
租賃負債之融資成本	(vi)	(11)	(13)	2	-15%
除稅前(虧損)/盈利		(41)	35	(76)	-217%
所得稅回撥/(支出)		7	(2)	9	-450%
本公司股東應佔除稅後(虧損)/盈利		(34)	33	(67)	-203%

附註：

- (v) 收入按年減少港幣78,000,000元或7%，主要乃由於比較相應截至二零二零年十二月三十一日止年度，本年度內放寬新冠肺炎病毒大爆發下之社交距離措施，致截至二零二一年十二月三十一日止年度 Unicorn 旗下超市之顧客對食品及日用品之需求有所減少，並因此導致銷售自營貨品之收入貢獻減少。
- (vi) 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，Unicorn 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。按此，Unicorn 於截至二零二一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107,000,000元(二零二零年：港幣99,000,000元)，其中分類為「直接成本」港幣105,000,000元(二零二零年：港幣96,000,000元)及分類為「其他費用」港幣2,000,000元(二零二零年：港幣3,000,000元)；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按 Unicorn 之估計遞增借貸利率計算利息。按此，Unicorn 於截至二零二一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11,000,000元(二零二零年：港幣13,000,000元)。

誠如上文所述，就截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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48,000,000元(二零二零年：港幣40,000,000元)(其中分類為「直接成本」港幣47,000,000元(二零二零年：港幣38,000,000元)及分類為「其他費用」港幣1,000,000元(二零二零年：港幣2,000,000元))、使用權資產之折舊支出為港幣107,000,000元(二零二零年：港幣99,000,000元)(參閱上文)、及租賃負債之融資成本為港幣11,000,000元(二零二零年：港幣13,000,000元)(參閱上文)，截至二零二一年十二月三十一日止年度總額為港幣166,000,000元(二零二零年：港幣152,000,000元)，按年增加港幣14,000,000元，乃主要由於(i)位於元朗並自二零二零年六月份開業之 UNY 超級市場，於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認全年之財務影響(但相比之下該店舖於相應截至二零二零年十二月三十一日止年度只產生部分之財務影響)；及(ii)位於將軍澳之新 UNY 超級市場自二零二一年八月份租約啟始後所產生之額外費用。

- (vii) 相應截至二零二零年十二月三十一日止年度之其他收入包括 Unicorn 已收訖由香港特別行政區政府所頒佈之保就業補貼收入港幣22,000,000元及其他有關新冠肺炎疫情之補貼收入港幣1,000,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，該項保就業補貼收入並沒有對 Unicorn 再次發生。

(b) 總體而言

匯總上述截至二零二一年十二月三十一日止年度於香港之百貨商店業務、超級市場及百貨商店綜合業務之除稅後盈利/虧損，並經計及本集團之淨企業支出後，本集團錄得截至二零二一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 34,000,000 元(二零二零年：港幣 127,000,000 元)，按年減少港幣 93,000,000 元或 73%。

在撇除誠如上文所述均於相應截至二零二零年十二月三十一日止年度內所發生之以下影響：(i)千色 Citistore 及 Unicorn 自香港特別行政區政府所收訖之保就業補貼收入及其他有關新冠肺炎疫情之補貼收入總額港幣 55,000,000 元；及(ii)千色 Citistore 獲得店舖業主批授之租金寬減港幣 19,000,000 元(除稅後)，截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止之兩個年度，本公司股東應佔除稅後盈利總額之表現如下：

	截至十二月三十一日止年度			減少 %
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	港幣百萬元	
股東應佔除稅後盈利總額				
- 如賬目所示(見上文)	34	127	(93)	-73%
減：				
自香港特別行政區政府所收訖 之保就業補貼收入及其他有 關新冠肺炎疫情之補貼收入	-	(55)	55	
千色 Citistore 獲得批授之租金 寬減(除稅後)	-	(19)	19	
股東應佔除稅後盈利總額 (二零二零年：經調整)	34	53	(19)	-36%

銀行借款融資成本

截至二零二一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)(二零二零年：無)。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何銀行借款(二零二零年：無)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 360,000,000 元(二零二零年：港幣 415,000,000 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 502,000,000 元(二零二零年：港幣 674,000,000 元)之情況下，本集團於二零二一年十二月三十一日之現金及銀行結餘淨額為港幣 360,000,000 元(二零二零年：港幣 415,000,000 元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之現金及銀行結餘減少港幣 55,000,000 元(或 13%)，主要乃由於本年度內開業之五家 C 生活店舖、位於將軍澳之 UNY 超級市場及中央倉庫，致使本年度內本集團購買固定資產支出所產生之現金流出合共港幣 77,000,000 元。

截至二零二一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 67,000,000 元(二零二零年：港幣 178,000,000 元)。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，由於本集團並無確認銀行借款相關之任何融資成本(包括其他借貸成本)(二零二零年：無)，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無利息償付比率(二零二零年：無)。

基於本集團於二零二一年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 360,000,000 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。於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團並非有關為投機或對沖目的而訂立之任何衍生金融工具安排之合約方。本集團密切監察其利率風險及匯率風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者以外，於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無抵押其他資產予任何各方。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，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 14,000,000 元(二零二零年：港幣 15,000,000 元)。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團有 1,134 名(二零二零年：1,118 名)全職僱員及 103 名(二零二零年：147 名)兼職僱員。截至二零二一年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 272,000,000 元(二零二零年：港幣 270,000,000 元)。

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

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

1. 截止過戶日期以決定出席股東週年大會並於會上投票之資格

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零二二年五月二十七日(星期五)至二零二二年六月一日(星期三)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二二年五月二十六日(星期四)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓之本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。

2. 截止過戶日期以決定享有獲派發建議之末期股息之權利

本公司將於二零二二年六月八日(星期三)至二零二二年六月十日(星期五)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二二年六月七日(星期二)下午四時三十分前，送達位於上述地址之本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會於二零二二年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零二一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》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李家誠博士對本集團及營商具資深經驗及知識，彼擔任主席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。

董事進行證券交易之守則

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

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

承董事局命

主席

李家誠 博士

香港，二零二二年三月二十二日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家誠（主席兼董事總經理）、李家傑、林高演及李寧；以及(2)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。