

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



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

二零二二年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔盈利及資產淨值

集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為港幣五百萬元，較去年度之港幣三千四百萬元，減少港幣二千九百萬元或 85%。每股盈利為港幣 0.2 仙 (二零二一年：港幣 1.1 仙)。

盈利下跌主要由於(i)2019冠狀病毒疫情對本集團營運帶來負面影響；(ii)位於太古城之APITA進行分階段翻新工程令其銷售額下降；及(iii)二零二一年十一月開業之UNY將軍澳店因首年營運進行銷售組合重整，而錄得經營虧損。

於二零二二年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十二億七千萬元或每股港幣 0.42元 (二零二一年：港幣十三億二千四百萬元或每股港幣0.43元)。

股息

董事局建議派發末期股息每股港幣一仙予二零二三年六月十三日(星期二)登記在本公司股東名冊內之股東，而該末期股息於香港並不需要繳付預扣稅。連同已派發之中期股息每股港幣一仙，截至二零二二年十二月三十一日止年度合共派發股息每股港幣二仙 (二零二一年：每股港幣二仙)。

建議之末期股息預期於二零二三年六月十九日(星期一)派發予各股東。

業務回顧

本地零售業於二零二二年年年初因香港爆發第五波 2019 冠狀病毒疫情而大受影響。隨著疫情轉趨緩和，以及政府推出新一輪「消費券計劃」，本港居民之消費意欲自第二季起已有所改善。然而，訪港旅遊業仍陷於停頓，加上經濟前景不明朗及金融市場動盪，均持續對本港零售市道構成壓力。綜觀二零二二年全年，本港零售業總銷貨價值較去年下跌 0.9%。

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」之百貨公司及四間名為「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調整，一間位於沙田之C生活門店經已結業，而UNY樂富店則增設C生活專櫃。此外，部份門店引入全新食品專櫃及兒童遊樂天地，以滿足顧客不同需要。千色Citistore亦引進多項全新之自家品牌產品，令貨品種類更豐富，其中「Alfeld」優質廚具系列，因切合顧客追求個人品味之要求而備受歡迎。

本年度，千色Citistore在疫情下繼續舉辦多項促銷活動，包括將「周年慶」優惠期延長至二十五天，以把握政府「消費券計劃」所帶來之機遇。全新之網上商店經已推出。「Citi-Fun」會員積分獎賞計劃亦已轉為全新之綜合獎賞計劃 — 「CU APP」以吸引顧客再次惠顧。顧客現時無論在網上或親身到集團旗下所有商戶消費，均能賺取積分以換取豐富獎賞，該項新獎賞計劃深受顧客歡迎，至今會員人數已超逾四十四萬名。

千色Citistore現時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，以及四間名為C生活之實用家品專賣店：

	店址	總租賃面積 (平方呎)
百貨公司*		
千色 Citistore 荃灣店	新界荃灣千色匯 II	138,860
千色 Citistore 屯門店	新界屯門時代廣場	17,683
千色 Citistore 元朗店	新界元朗千色匯	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 MCP Central(新都城中心二期)商場	71,668
實用家品專賣店		
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：		356,679

* 每店均設有 C 生活專櫃，另於 UNY 樂富店內亦設有 C 生活專櫃。

受前述不利市況所影響，千色 Citistore 於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年減少 5%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	359	394	-9%
寄售專櫃銷售款額	820	853	-4%
特許專櫃銷售款額	363	369	-2%
總計:	1,542	1,616	-5%

自營貨品銷售

本年度，千色 Citistore 銷售自營貨品收入減少 9% 至港幣三億五千九百萬元，而毛利率則維持穩定為 31%。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	359	394
毛利 (扣除銷貨成本後)	113	122
毛利率	31%	31%

寄售及特許專櫃銷售

千色 Citistore 之寄售銷售乃按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售；而特許銷售則由特許經營商按授權協議，在百貨店內所設立之指定店舖位置之銷售。各寄售及特許專櫃均以銷售分成，或基本佣金 (如有)，並以兩者較高者成為佣金收入。本年度，由於此等寄售及特許專櫃之銷售款額均較去年有所下跌，所提供之佣金總收入亦按年減少 3% 至港幣三億四千萬元，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
佣金收入：			
— 來自寄售專櫃	242	250	-3%
— 來自特許專櫃	98	100	-2%
總計:	340	350	-3%

千色 Citistore 盈利貢獻

本年度內，雖然銷售自營貨品之毛利減少港幣九百萬元，加上寄售及特許專櫃之佣金總收入亦減少港幣一千萬元，千色 Citistore 稅後盈利貢獻仍按年增加港幣八百萬元或 11%至港幣八千一百萬元。盈利增加主要由於年度內千色 Citistore 取得政府「保就業計劃」所提供之工資補貼港幣一千二百萬元，及整體經營開支淨額減少港幣一千五百萬元（當中包括若干業主作出之租金寬免港幣四百萬元）。

(二) Unicorn

為迎合不斷變化之市場環境，Unicorn 一直致力創新求變。繼樂富店完成翻新工程，以及於元朗及將軍澳增添兩間日式超級市場後，位於太古城之 APITA 亦於本年度內展開分階段翻新工程。當中地面樓層之翻新工程已於二零二二年六月完成。至於位於地庫並配以和風簡約風格之全新餐飲專區（即「APITA 食堂」），亦已於二零二二年十一月開業，為顧客提供多款日式美食。連同於本年年中新引入之兩家食肆（即「幸福鳥」及「Sensu」），APITA 為區內一眾居民以至上班人士帶來更多元化之飲食體驗。

該公司目前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：

<u>店址</u>		<u>總租賃面積 (平方呎)</u>
<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：		<u>251,569</u>

本年度，其百貨業務因本地曾爆發第五波疫情而備受打擊，至於 APITA 更因進行分階段翻新工程，令營運進一步受到影響。APITA 及 UNY 樂富店之整體同店銷售分別按年下跌達 10% 及 6%。計及於二零二一年十一月開業之 UNY 將軍澳店及網上商店之新增貢獻，Unicorn 於截至二零二二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則按年增加 4%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	1,000	939	+6%
寄售專櫃銷售款額	334	343	-3%
總計:	1,334	1,282	+4%
自營貨品銷售			
銷售自營貨品收入之毛利 (扣除銷貨成本後)	282	269	
毛利率	28%	29%	
寄售專櫃銷售			
寄售專櫃佣金收入	75	74	

Unicorn 盈利貢獻

由於(i)2019 冠狀病毒疫情帶來之負面影響；(ii)位於太古城之 APITA 進行分階段翻新工程令其銷售額下降；及(iii)二零二一年十一月開業之 UNY 將軍澳店因首年營運進行銷售組合重整，而錄得經營虧損，Unicorn 於截至二零二二年十二月三十一日止年度，錄得稅後虧損港幣六千三百萬元(二零二一年：港幣三千四百萬元)。

綜合業績

本年度總括如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二二年 港幣百萬元			二零二一年 港幣百萬元		
	千色 Citistore	Unicorn	總計	千色 Citistore	Unicorn	總計
集團主要收入：						
自營貨品銷售收入	359	1,000	1,359	394	939	1,333
寄售專櫃佣金收入	242	75	317	250	74	324
特許專櫃佣金收入	98	-	98	100	-	100
寄售及特許專櫃之銷售款額：						
寄售專櫃銷售款額	820	334	1,154	853	343	1,196
特許專櫃銷售款額	363	-	363	369	-	369

於截至二零二二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一千八百萬元。計及其他收益及虧損，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五百萬元，較去年之港幣三千四百萬元，減少港幣二千九百萬元或 85%。

集團財務

集團之財務狀況穩健，於二零二二年十二月三十一日，並無銀行借貸（二零二一年：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則達港幣二億六千萬元（二零二一年：港幣三億六千萬元）。

展望

隨著大部份社交距離措施以至旅遊限制均已逐步撤銷，集團為把握商機，將為顧客提供更佳之購物體驗而推出多項新猷。千色Citistore將安裝全新之流動銷售點 (mobile POS) 系統，以進一步簡化顧客付款流程。Unicorn則會繼續為APITA進行分階段翻新工程，將超級市場煥然一新。

集團多年來一直致力整合千色Citistore及Unicorn之業務。中央分發中心已全面投入運作，令集團供應鏈之營運能力顯著提升。集團將繼續推行集中採購以減省成本，並且增加自家品牌貨品以及日本新鮮進口食材之比重，令集團品牌形象更鮮明。此外，集團將運用「CU APP」綜合獎賞計劃之優勢，為千色Citistore及Unicorn加強作跨品牌宣傳推廣，提升其網上購物平台，務求將實體店舖與網上業務達致全面融合。

致謝

本人謹藉此機會，對董事局同寅之領導，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，二零二三年三月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
收入	三	1,786	1,770
直接成本		(1,623)	(1,582)
		<hr/>	<hr/>
		163	188
其他收益	四	11	11
其他收入/費用及其他收益/虧損淨額	五	9	5
分銷及推廣費用		(31)	(30)
行政費用		(106)	(107)
		<hr/>	<hr/>
經營盈利		46	67
租賃負債之融資成本	六(c)	(41)	(26)
		<hr/>	<hr/>
除稅前盈利	六	5	41
所得稅	七	-	(7)
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔之本年度盈利		5	34
		<hr/>	<hr/>
		港仙	港仙
每股盈利			
– 基本及攤薄	十	0.2	1.1
		<hr/>	<hr/>

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本年度盈利	5	34
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)	1	3
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	<u>6</u>	<u>37</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		169	144
使用權資產	十一	681	413
商標		37	39
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		19	48
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資 產之上市證券投資		20	-
商譽	十二	1,072	1,072
遞延稅項資產		39	30
		2,037	1,746
流動資產			
存貨		131	134
應收賬款及其他應收款	十三	45	56
現金及銀行結餘		260	360
		436	550
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	430	442
租賃負債	十五	228	213
應付關連公司款		2	3
重置成本撥備		-	12
本期稅項		-	1
		660	671
流動負債淨值		(224)	(121)
總資產減流動負債		1,813	1,625
非流動負債			
租賃負債	十五	517	289
重置成本撥備		19	5
遞延稅項負債		7	7
		543	301
資產淨值		1,270	1,324

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日 (續)

	附註	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		658	712
權益總額		<u>1,270</u>	<u>1,324</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二零二二年及二零二一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，本公司已將截至二零二一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二零二二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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣 224,000,000 元(二零二一年：港幣 121,000,000 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 228,000,000 元(二零二一年：港幣 213,000,000 元)。經考慮到本集團營運活動之預期現金流量、本集團可動用之現金及銀行結餘、本集團可變現為現金之未抵押上市證券投資、以及本集團可使用之銀行貸款額度，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應付其負債。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下列《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之修訂：

- 《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

該項修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣減於物業、廠房及設備項目可投入使用前源自銷售產成品(「產成品」)所獲得之收入。然而，在這種情況下，銷售產成品之相關收入、以及按照《香港會計準則》第二號「存貨」所釐定之生產該產成品之成本，均需包括於損益內。

該項修訂沒有對本財務報表構成重大影響，乃由於本集團並無銷售在物業、廠房及設備項目可投入使用前而生產之產成品。

- 《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

該項修訂就評估一項合約是否屬於虧損性而言，釐清履行合約之成本包括為履行該項合約之增量成本、以及與履行該項合約直接相關之其他成本分攤金額。

在此之前，本集團於釐定一項合約是否屬於虧損性時只包括增量成本。根據過渡性條文，本集團已對於二零二二年一月一日仍然未履行所有責任之合約採納此項新會計政策，並得出結論為沒有合約屬於虧損性。

二 會計政策變動(續)

- 《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併：參考概念框架」之修訂

該項修訂更新於二零一八年三月所發佈「概念框架」最近期版本之參考，並且對實體參考「概念框架」以釐定如何構成一項資產或一項負債之要求，加入一項例外情況。根據該項例外情況，倘若實體個別地(而並非基於一項業務合併由實體所承擔)發生負債及或然負債，則該等負債及或然負債歸屬於《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產」或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第二十一號「徵費」項下範圍內。於該項例外情況下，在應用《香港財務報告準則》第三號(經修訂)時，實體需應用分別載列於《香港會計準則》第三十七號或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第二十一號之更為特定之準則(而非「概念框架」)，以釐定於實體發生負債或或然負債之日期是否存在一項當前義務。

- 二零一八年至二零二零年《香港財務報告準則》系列之年度改進

該項年度改進組合其中包括《香港財務報告準則》第九號「金融工具」之修訂、以及隨附《香港財務報告準則》第十六號「租賃」之一項說明例子之修訂。《香港財務報告準則》第九號之修訂釐清在評估一項新或經變更金融負債之條款是否與原金融負債之條款存在重大差異時，僅計入借款人與貸款人之間所支付或所收取之費用(包括借款人或貸款人代表另一方所支付或所收取之費用)。隨附《香港財務報告準則》第十六號之一項說明例子(第十三號)之修訂，將刪除有關與物業裝修退款之參考，原因乃由於該說明例子並無清楚解釋該項退款是否符合《香港財務報告準則》第十六號項下租賃激勵措施之定義。

董事經評估並認為上述修訂概不會對於二零二二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。

二 會計政策變動(續)

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二二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》之修訂及詮釋，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後啟 始之年度期間生效
《香港會計準則》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，會計估計之變更及錯誤：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
《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	二零二四年一月一日
《香港詮釋》第五號「財務報表之呈列：借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類」之修訂	二零二四年一月一日
《香港財務報告準則》第十號及《香港會計準則》第二十八號「投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或出資」之修訂	日期待定

本集團正在評估該等修訂及詮釋對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，採納該等修訂及詮釋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：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
銷貨收入	1,359	1,333
寄售專櫃佣金收入	317	324
特許專櫃佣金收入	98	100
推廣收入	7	7
行政費收入	5	6
	<hr/>	<hr/>
	1,786	1,770
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於本年度內，本集團代寄售及特許專櫃收取之銷貨收入如下：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	1,154	1,196
代特許專櫃收取	363	369
	<hr/>	<hr/>
	1,517	1,565
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

四 其他收益

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
贊助費	1	2
天線網站租金收入	2	3
雜項收入	8	6
	<hr/>	<hr/>
	11	11
	<hr/>	<hr/>

五 其他收入/費用及其他收益/虧損淨額

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
銀行利息收入	2	1
上市投資之股息收入	2	2
非上市投資之股息收入(註(i))	-	2
政府補貼(註(ii))	15	-
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之上市證券投資之 公允價值變動淨額	(10)	-
	<hr/>	<hr/>
	9	5
	<hr/>	<hr/>

註:

- (i) 乃本集團於截至二零二一年十二月三十一日止前年度收取自本集團已於二零零七年撤除之一項非上市投資之股息收入。
- (ii) 此乃根據香港特別行政區政府所頒佈之新冠病毒感染防疫抗疫基金項下「保就業計劃」並向千色 Citistore 及 Unicorn Stores (HK) Limited(「Unicorn」)提供之已獲批准並有關二零二二年五月份、二零二二年六月份及二零二二年七月份之補貼分別為港幣 12,000,000 元及港幣 3,000,000 元(二零二一年：無)。

六 除稅前盈利

除稅前盈利，已扣除下列各項：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 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	261	259
界定供款退休計劃之供款	12	12
(c) 其他項目：		
商標之攤銷	2	2
折舊		
– 固定資產	48	44
– 使用權資產(註(ii)) (附註十一)	227	220
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 其他服務	1	1
租賃負債之融資成本(註(ii)) (附註十五)	41	26
有關短期租賃費用(註(ii))	3	5
租賃物業之其他費用		
– 扣除租金寬減後淨額(註(i)及(ii))	99	105
銷售存貨成本	964	942

六 除稅前盈利(續)

除稅前盈利，已扣除下列各項：(續)

(c) 其他項目：(續)

註：

- (i) 包括本年度內之或然租金支出為港幣2,000,000元(二零二一年：港幣3,000,000元)。
- (ii) 就截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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227,000,000元(二零二一年：港幣220,000,000元)、租賃負債之融資成本為港幣41,000,000元(二零二一年：港幣26,000,000元)及租金及相關支出港幣102,000,000元(二零二一年：港幣110,000,000元)，截至二零二二年十二月三十一日止年度總額為港幣370,000,000元(二零二一年：港幣356,000,000元)，按年增加港幣14,000,000元，主要乃由於(i)位於將軍澳並自二零二一年十一月份開始營業之UNY超級市場、以及於二零二二年三月十八日續簽並自二零二二年三月一日啟始生效位於香港太古城之APITA超級市場及百貨商店之租賃，均對使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本有所增加，惟被(ii)於二零二一年六月三十日關閉之千色Citistore大角咀店舖所產生之租金及營運支出節省、以及截至二零二二年十二月三十一日止年度千色Citistore獲得店舖業主批授之租金寬減合共港幣5,000,000元(除稅前)(二零二一年：無)而部分抵銷。

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
本期稅項 – 香港		
– 本年度撥備	9	11
遞延稅項		
– 源自及撥回暫時性差異	(9)	(4)
	<hr/>	<hr/>
	-	7
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5%(二零二一年：16.5%)稅率計算，並經計入由香港特別行政區政府稅務局允許於二零二一年/二零二二年課稅年度應付稅款一次性寬減 100%(二零二一年：100%)、惟受制於每項業務之寬減金額上限為港幣 10,000 元(二零二零年/二零二一年：港幣 10,000 元)。

八 分部報告

由於截至二零二二年十二月三十一日止及二零二一年十二月三十一日止之兩個年度內，本集團之收入及經營業績全部來自本集團於香港經營之百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務，因此並無呈列該兩個年度之分部資料。於本年度內前述業務之收入為港幣 1,786,000,000 元(二零二一年：港幣 1,770,000,000 元)，及除稅前經營盈利(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 16,000,000 元(二零二一年：港幣 41,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股港幣一仙 (二零二一年：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(二零二一年：每股港幣一仙)	30	30
	<u>60</u>	<u>30</u>

於報告期間結束日後擬派發之末期股息並未於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

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 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 (二零二一年：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 5,000,000 元(二零二一年：港幣 34,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零二一年：3,047,327,395 股)普通股計算。

十一 使用權資產

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,627	1,573
本年度增加(附註十五)	495	129
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)
租賃條款之重新評估(附註十五)	-	(2)
重置成本	-	1
租賃屆滿時撥回	(1)	(27)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	2,121	1,627
	<hr/>	<hr/>
累計折舊：		
於一月一日	(1,214)	(1,021)
本年度折舊(參閱附註六(c))	(227)	(220)
租賃屆滿時撥回	1	27
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	(1,440)	(1,214)
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值：		
於十二月三十一日	681	413
	<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，並經考慮行使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

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 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、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止之未來五個預算年度之預算除稅後現金淨流入(不包括於二零二二年十二月三十一日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業之租金支出)之現值淨額，並基於下列假設：

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之預算總銷售收入平均增長 6.2%；
- (ii) 截至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、二零二六年十二月三十一日及二零二七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 0.2 百分點；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二七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、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止之未來五個預算年度，上述之每年總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二二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 12%(二零二一年：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二零二二年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二二年十二月三十一日，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 於二零二二年十二月三十一日之固定資產、使用權資產、商標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、二零二六年十二月三十一日及二零二七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%，董事評估後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、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止之未來五個預算年度千色 Citistore 之每年預算毛利率減少 1.5%，董事評估後則認為可能對千色商譽之潛在減值損失金額估計為港幣 30,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至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、二零二六年十二月三十一日及二零二七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%及千色 Citistore 之每年預算毛利率減少 1.5%，已經考慮到(其中包括)(i)千色 Citistore 於香港之百貨業務運作之特點；(ii)千色 Citistore 之業務運作對香港經濟及市場狀況之敏感性；及(iii)千色 Citistore 過去年度之實際財務業績表現比對預算業績。

(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)之全部已發行股份(「Unicorn 收購」)。Unicorn 收購事項所產生之商譽(「Unicorn 商譽」)乃根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」之收購法規定，於二零一八年五月三十一日於本集團之綜合財務狀況表中確認。Unicorn 商譽被分配到本集團旗下 Unicorn 所經營之超級市場及百貨商店綜合業務，並於報告期間結束日已測試減值。

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、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止之未來五個預算年度之預算除稅後現金淨流入(不包括於二零二二年十二月三十一日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業之租金支出)之現值淨額，並基於下列假設：

- (i) 截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之預算總銷售收入平均增長 13%；
- (ii) 截至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、二零二六年十二月三十一日及二零二七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 0.7 百分點；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二七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、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止之未來五個預算年度，上述之每年總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二二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 12%(二零二一年：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二零二二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)

於二零二二年十二月三十一日，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 於二零二二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、二零二六年十二月三十一日及二零二七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%，董事評估後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、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止之未來五個預算年度 Unicorn 之每年預算毛利率減少 1.5%，董事評估後則認為可能對 Unicorn 商譽之潛在減值損失金額估計為港幣 57,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至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、二零二六年十二月三十一日及二零二七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 Unicorn 之每年預算毛利率減少 1.5%，已經考慮到(其中包括)(i)Unicorn 於香港之超級市場及百貨商店綜合業務運作之特點；(ii)Unicorn 之業務運作對香港經濟及市場狀況之敏感性；及(iii)Unicorn 過去年度之實際財務業績表現比對預算業績。

十三 應收賬款及其他應收款

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
應收貿易賬款	21	16
按金、預付費用及其他應收款	24	40
	<u>45</u>	<u>56</u>

於二零二二年十二月三十一日，除各種按金港幣 12,000,000 元(二零二一年：港幣 10,000,000 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：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	<u>21</u>	<u>16</u>

十四 應付賬款及其他應付款

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
應付貿易賬款	311	311
合約負債(註)	17	18
應付費用及其他應付款	94	105
已收按金	8	8
	<hr/>	<hr/>
	430	442
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，年初合約負債金額中包括港幣14,000,000元(二零二一年：港幣9,000,000元)被確認為收入。預計於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二二年十二月三十一日，除為數港幣 1,000,000 元(二零二一年：港幣 2,000,000 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：

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求償還	261	261
超過一個月但三個月內到期	50	50
	<hr/>	<hr/>
	311	311
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

十五 租賃負債

	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
於一月一日	502	674
本年度增加(附註十一)	495	129
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)
租賃條款之重新評估(附註十一)	-	(2)
本年度所作出之租賃付款額	(276)	(278)
已支付之租賃按金從應收賬款及其他應收款重新分類	(17)	-
本年度租賃負債之融資成本(附註六(c))	41	26
於十二月三十一日	745	502
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	228	213
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	111	171
– 兩年後及五年內合約屆滿	257	118
– 五年後合約屆滿	149	-
	517	289
租賃負債之賬面總額	745	502

融資成本乃按於首次確認每項餘下租賃(參閱附註十一)時之租賃負債賬面值，經調整若干租賃條款之修改/重新評估、並於扣減截至二零二二年十二月三十一日止年度及相應截至二零二一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% 之基準予以釐定及確認。董事認為根據每項餘下租賃所營運之市場環境及經濟條件下，本集團之前述估計遞增借貸利率乃為恰當。

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。

於二零二二年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 179,000,000 元(二零二一年：港幣 343,000,000 元)。

十六 業績之審閱

截至二零二二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二零二二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二零二二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二零二二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

截至二零二二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) 位於香港之百貨商店業務、超級市場及百貨商店綜合業務

Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，較相應截至二零二一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/ (減少)	增加/ (減少)
	二零二二年	二零二一年	港幣百萬元	%
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入				
– 銷貨收入		394	(35)	-9%
– 寄售及特許專櫃佣金收入		350	(10)	-3%
– 推廣收入		7	-	-
(i)	706	751	(45)	-6%
直接成本				
– 銷售存貨成本		(272)	26	-10%
– 租金及相關支出	(ii)	(59)	7	-12%
– 使用權資產之折舊支出	(ii)	(105)	7	-7%
– 其他		(156)	(2)	+1%
		(554)	38	-6%
其他收入	(iii)	7	10	+143%
其他費用	(ii)	(63)	(4)	+6%
經營盈利		103	(1)	-1%
租賃負債之融資成本	(ii)	(15)	7	-47%
除稅前盈利		88	6	+7%
所得稅支出		(15)	2	-13%
本公司股東應佔除稅後盈利		73	8	+11%

附註：

- (i) 收入按年減少港幣 45,000,000 元或 6%，主要由於銷售自營貨品和寄售及特許專櫃佣金收入之貢獻減少所致，而導致此減少之原因主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度千色 Citistore 及 C 生活店舖之縮減營業時間按年增加合共 266 小時，乃主要由於二零二二年二月份及二零二二年三月份爆發之第五波新冠病毒感染所引起(儘管香港特別行政區政府於二零二二年四月份、二零二二年八月份及二零二二年十月份推出「消費券計劃」並對香港整體零售業氣氛產生提振作用)。
- (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賃。

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」(如上文所述)所適用之短期租賃以外之千色 Citistore(包括 C 生活)每項租賃，千色 Citistore(包括 C 生活)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》第十六號已於租賃啟始之日期應用)乃按賬面值計量。按此，千色 Citistore(包括 C 生活)於截至二零二二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 103,000,000 元(二零二一年：港幣 111,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 98,000,000 元(二零二一年：港幣 105,000,000 元)及分類為「其他費用」港幣 5,000,000 元(二零二一年：港幣 6,000,000 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)於截至二零二二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 8,000,000 元(二零二一年：港幣 15,000,000 元)。

誠如上文所述，就截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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 54,000,000 元(二零二一年：港幣 61,000,000 元)(其中分類為「直接成本」港幣 52,000,000 元(二零二一年：港幣 59,000,000 元)及分類為「其他費用」港幣 2,000,000 元(二零二一年：港幣 2,000,000 元))、使用權資產之折舊支出港幣 103,000,000 元(二零二一年：港幣 111,000,000 元)(參閱上文)、及租賃負債之融資成本港幣 8,000,000 元(二零二一年：港幣 15,000,000 元)(參閱上文)，截至二零二二年十二月三十一日止年度總額為港幣 165,000,000 元(二零二一年：港幣 187,000,000 元)。

上述截至二零二二年十二月三十一日止年度之按年減少港幣 22,000,000 元，主要乃由於二零二一年六月三十日關閉之千色 Citistore 大角咀店舖所產生之租金及營運支出節省，以及截至二零二二年十二月三十一日止年度千色 Citistore 獲得店舖業主批授之租金寬減合共港幣 5,000,000 元(除稅前)(二零二一年：無)。

- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之其他收入包括由香港特別行政區政府所頒佈之新冠病毒感染防疫抗疫基金項下「保就業計劃」之補貼(「保就業補貼」)，並向千色 Citistore 提供之已獲批准並有關二零二二年五月份、二零二二年六月份及二零二二年七月份之補貼金額合共港幣 12,000,000 元(二零二一年：無)。

Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，較相應截至二零二一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：

	截至十二月三十一日止年度		增加/	增加/
	二零二二年	二零二一年	(減少)	(減少)
	附註 港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	%
收入				
– 銷貨收入	1,000	939	61	+6%
– 寄售專櫃佣金收入	75	74	1	+1%
– 行政費收入	5	6	(1)	-17%
	(iv) 1,080	1,019	61	+6%
直接成本				
– 銷售存貨成本	(718)	(670)	(48)	+7%
– 租金及相關支出	(v) (46)	(47)	1	-2%
– 使用權資產之折舊支出	(v) (113)	(105)	(8)	+8%
– 其他	(196)	(168)	(28)	+17%
	(1,073)	(990)	(83)	+8%
其他收入	(vi) 8	4	4	+100%
其他費用	(v) (60)	(63)	3	-5%
經營虧損	(45)	(30)	(15)	+50%
租賃負債之融資成本	(v) (31)	(11)	(20)	+182%
除稅前虧損	(76)	(41)	(35)	+85%
所得稅回撥	13	7	6	+86%
本公司股東應佔除稅後虧損	(63)	(34)	(29)	+85%

附註：

- (iv) 收入按年增加港幣 61,000,000 元或 6%，主要由於銷售自營貨品之收入貢獻增加所致，而導致此增加之原因乃由於位於將軍澳之 UNY 超級市場自二零二一年十一月份開始營業所產生之貢獻。

- (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賃。

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」(如上文所述)所適用之短期租賃以外之 Unicorn 每項租賃，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》第十六號已於租賃啟始之日期應用)乃按賬面值計量。按此，Unicorn 於截至二零二二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 115,000,000 元(二零二一年：港幣 107,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 113,000,000 元(二零二一年：港幣 105,000,000 元)及分類為「其他費用」港幣 2,000,000 元(二零二一年：港幣 2,000,000 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 於截至二零二二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 31,000,000 元(二零二一年：港幣 11,000,000 元)，其顯著增加主要乃由於二零二二年三月十八日續簽位於香港太古城之 APITA 超級市場及百貨商店並自二零二二年三月一日啟始生效之租賃所引致。

誠如上文所述，就截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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 46,000,000 元(二零二一年：港幣 48,000,000 元)(其中分類為「直接成本」港幣 46,000,000 元(二零二一年：港幣 47,000,000 元)及分類為「其他費用」港幣零元(二零二一年：港幣 1,000,000 元))、使用權資產之折舊支出港幣 115,000,000 元(二零二一年：港幣 107,000,000 元)(參閱上文)、及租賃負債之融資成本港幣 31,000,000 元(二零二一年：港幣 11,000,000 元)(參閱上文)，截至二零二二年十二月三十一日止年度總額為港幣 192,000,000 元(二零二一年：港幣 166,000,000 元)。

上述截至二零二二年十二月三十一日止年度之按年增加港幣 26,000,000 元，主要乃由於位於將軍澳並自二零二一年十一月份開始營業之 UNY 超級市場增加使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本，以及於二零二二年三月十八日續簽位於香港太古城之 APITA 超級市場及百貨商店並自二零二二年三月一日啟始生效之租賃所引致。

- (vi) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之其他收入包括保就業補貼，並向 Unicorn 提供之已獲批准並有關二零二二年五月份、二零二二年六月份及二零二二年七月份之補貼金額合共港幣 3,000,000 元(二零二一年：無)。

(b) 總體而言

匯總上述截至二零二二年十二月三十一日止年度位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，並經計及本集團之企業支出及其他收入減虧損淨額後，本集團錄得截至二零二二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 5,000,000 元(二零二一年：港幣 34,000,000 元)，按年減少港幣 29,000,000 元或 85%。

銀行借款融資成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度及在不包括根據《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)(二零二一年：無)。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二二年十二月三十一日，除本集團根據《香港財務報告準則》第十六號規定所確認之租賃負債港幣 745,000,000 元(二零二一年：港幣 502,000,000 元)以外，本集團概無任何銀行借款(二零二一年：無)及擁有現金及銀行結餘為港幣 260,000,000 元(二零二一年：港幣 360,000,000 元)。截至二零二二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 100,000,000 元(或 28%)，主要乃由於(i)營運、投資及融資活動(除下文(ii)及(iii)兩項以外)所產生之現金流入淨額合共港幣 44,000,000 元；(ii)購買固定資產所產生之現金流出港幣 84,000,000 元，主要由於本年度內分階段翻新 Unicorn 位於太古城之店舖；及(iii)本集團支付截至二零二一年十二月三十一日止前年度之末期股息及截至二零二二年六月三十日止六個月期間之中期股息合共港幣 60,000,000 元。

截至二零二二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 46,000,000 元(二零二一年：港幣 67,000,000 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)(二零二一年：無)，截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團並無利息償付比率(二零二一年：無)。

基於本集團於二零二二年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 260,000,000 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。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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，於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，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 13,000,000 元(二零二一年：港幣 14,000,000 元)，其中包括 Unicorn 位於香港太古城店舖之第二期裝修之已簽約資本支出。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團有 1,039 名(二零二一年：1,134 名)全職僱員及 134 名(二零二一年：103 名)兼職僱員。截至二零二二年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 274,000,000 元(二零二一年：港幣 272,000,000 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，本公司將於二零二三年五月三十一日(星期三)至二零二三年六月五日(星期一)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保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，最遲須於二零二三年五月三十日(星期二)下午四時三十分前，送達位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓之本公司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

本公司將於二零二三年六月九日(星期五)至二零二三年六月十三日(星期二)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲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二零二三年六月八日(星期四)下午四時三十分前，送達位於上述地址之本公司股份登記及過戶處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

審核委員會於二零二三年三月舉行會議，審閱風險管理及內部監控系統及截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零二二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適當之董事局委員會以及高層管理人員後才作出，權力和職權並未因此而過份集中。故此，即使存在上述偏離，目前的安排仍然受限於適當的制衡。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納《上市規則》附錄十《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
李家誠博士
主席

香港，二零二三年三月二十一日

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。