



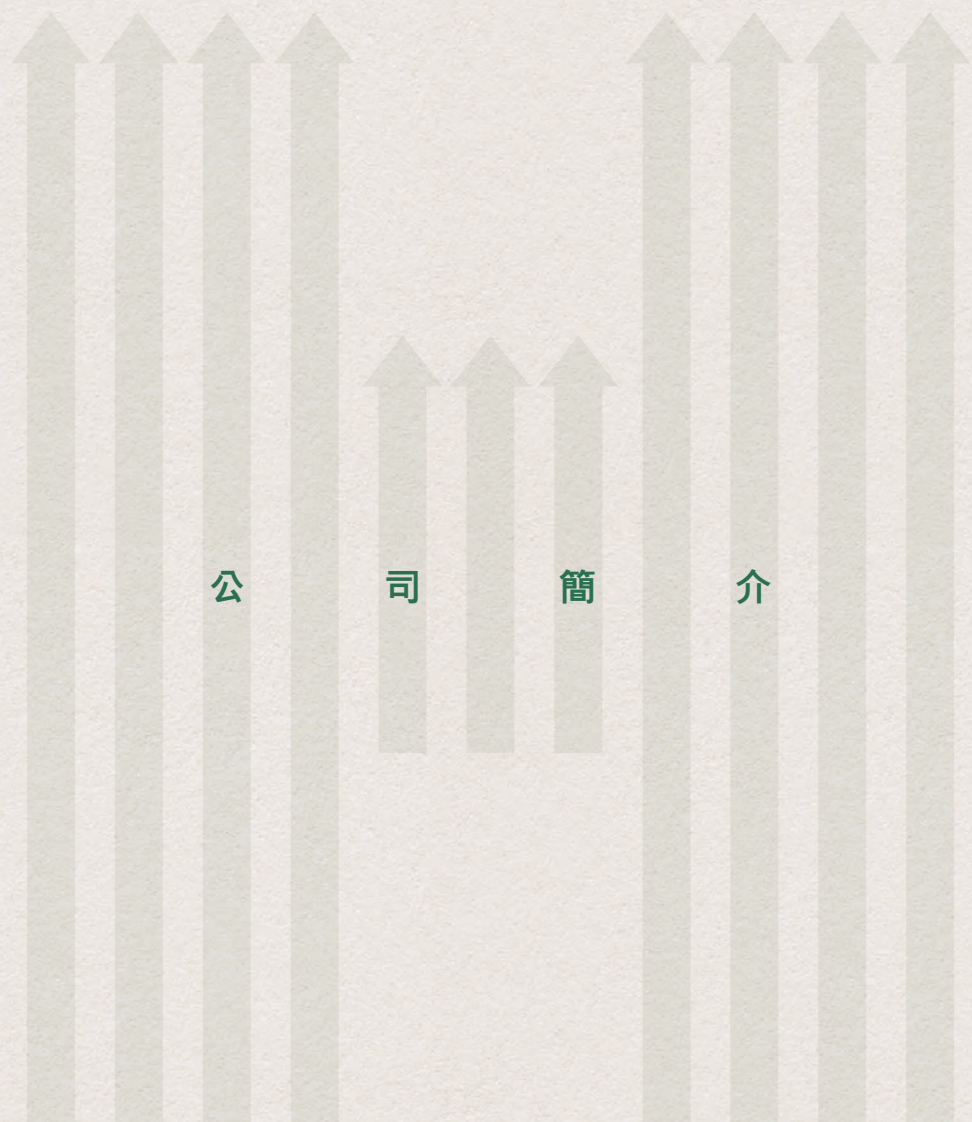
HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒 基 兆 業 發 展 有 限 公 司

股份代號：97



2025年 年報



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。本公司現於香港經營百貨公司以及超級市場業務。

目錄

封面內頁	公司簡介
2	集團架構
3	董事局主席報告
11	企業文化、業務模式和策略方向
13	財務回顧
16	五年財務摘要
17	可持續發展
57	企業管治報告
80	董事局報告
100	董事及高層管理人員個人資料
105	財務報表
106	獨立核數師報告
168	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。

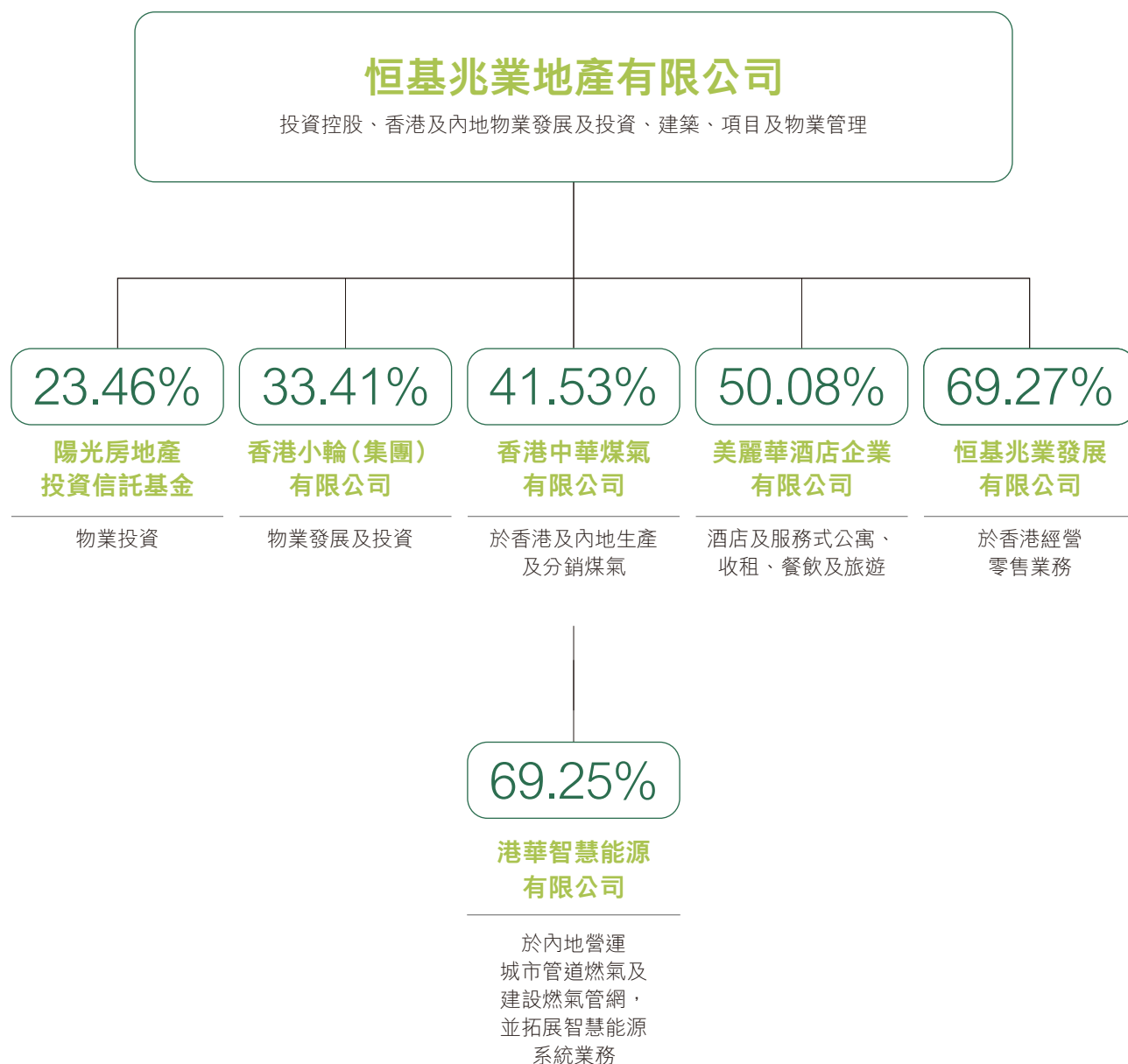
集團架構

恒基兆業地產集團架構圖

於2025年12月31日市值

恒基兆業地產有限公司：港幣1,360億元

恒基兆業地產集團七間上市公司：港幣2,950億元



附註：上述所有應佔權益之百分比均為於2025年12月31日之數字。



李家誠博士
金紫荊星章，太平紳士
主席兼董事總經理

股東應佔虧損及資產淨值

集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為港幣六千七百萬元（二零二四年：港幣一億二千五百萬元）。每股虧損為港幣2.2仙（二零二四年：港幣4.1仙）。

於二零二五年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十億零四百萬元或每股港幣0.33元（二零二四年：港幣十億五千三百萬元或每股港幣0.35元）。

股息

由於本年度錄得虧損，董事局不建議派發末期股息（二零二四年：無）。



千色Citistore (馬鞍山－新界)

業務回顧

本年度，香港政府深化「盛事經濟」策略，舉辦連串大型文化及體育活動，吸引更多國內外旅客來港消費。然而，近年訪港旅客消費模式轉變，加上港人仍然熱衷北上消費，以及跨境電商平台加緊進佔本港市場，均持續影響本港零售業表現。

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」之百貨公司及一間名為「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 — 經營兩間附設超級市場之百貨公司(一間名為「APITA」，另一間名為「UNY」)，及兩間名為「UNY」之超級市場(以下統稱「Unicorn」)。

集團多年來致力整合千色Citistore及Unicorn之業務，兩者之「CU APP」會員忠誠計劃，於二零二四年年底更與集團之控股公司－恒基兆業地產有限公司旗下之「H•COINS」會員忠誠計劃完成整合，令「CU APP」會員人數至今擴展至超過九十一萬人，為集團可持續發展奠定穩固基礎。

(一) 千色Citistore

為應對不斷變化之市場環境，千色Citistore於本年度推行以下措施：

- 調整其店舖網絡，當中C生活黃大仙店經已結業。至於千色Citistore元朗店則縮減店舖規模，優化店內佈局，為顧客提供更佳之購物體驗。

- 加強運用社交媒體平台作宣傳推廣，向會員提供多項獨家換領獎賞，以及舉辦不同類型工作坊以加強與會員之聯繫。
- 改善採購策略及引入新品牌，提供更多元化商品以迎合顧客所需。除搜羅本地特色商品外，亦增加進口貨品之種類。舉辦「泰國節」等主題推廣活動以吸引客流並刺激消費。
- 透過靈活編配人手，與業主磋商減租方案，以降低營運開支。

千色Citistore現有店舖網絡如下：

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	47,927
千色Citistore馬鞍山店	新界新港城中心	62,340
千色Citistore將軍澳店	新界MCP Central(新都城中心二期)商場	68,276
<u>實用品專賣店</u>		
C生活天水圍店	新界T Town南商場	3,660
總計：		338,746

* 每店均設有C生活專櫃。

千色Citistore於截至二零二五年十二月三十一日止年度，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年下跌14%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	248	287	-14%
寄售專櫃銷售款額	598	698	-14%
特許專櫃銷售款額	321	373	-14%
總計：	1,167	1,358	-14%

自營貨品銷售

本年度，千色Citistore銷售自營貨品收入較去年減少14%至港幣二億四千八百萬元，而毛利率則維持穩定為31%。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	248	287
毛利(扣除銷貨成本後)	77	90
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總額較去年有所減少，令佣金總收入亦較去年下跌13%至港幣二億六千七百萬元，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
佣金收入			
—來自寄售專櫃	176	205	-14%
—來自特許專櫃	91	103	-12%
總計：	267	308	-13%

千色Citistore稅後盈利

扣除經營開支後，千色Citistore於截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅後盈利為港幣一百萬元，而去年度則有稅後虧損港幣二千萬元。



UNY(將軍澳—新界)

(二) Unicorn

為應對不斷變化之市場環境，Unicorn於本年度推行以下措施：

- 重新整理店內佈局，騰出更多空間銷售各式新鮮食材，以配合該公司作為本港具規模日式超市之市場定位。
- 除推出備受歡迎之「藍鰭吞拿魚切割表演」以及即場烹飪示範外，亦經常為會員舉辦烹飪班以加強互動交流。
- 舉辦一系列食品節，引入多家美食專櫃以及期間限定店，為顧客帶來多元化餐飲選擇。
- 靈活編配人手，檢視各項開支，以加強成本監控。

Unicorn現有店舖網絡如下：

	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

Unicorn於截至二零二五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較去年下跌2%至港幣十一億四千八百萬元，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	866	864	+0.2%
寄售專櫃銷售款額	282	305	-8%
總計：	1,148	1,169	-2%
<u>自營貨品銷售</u>			
銷售自營貨品收入之毛利(扣除銷貨成本後)	229	231	
毛利率	26%	27%	
<u>寄售專櫃銷售</u>			
寄售專櫃佣金收入	65	65	

Unicorn稅後虧損

扣除經營開支後，Unicorn於截至二零二五年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣六千萬元(二零二四年：港幣九千六百萬元)。



APITA(鰂魚涌－港島)

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二五年 港幣百萬元			二零二四年 港幣百萬元		
	千色 Citistore	Unicorn	總計	千色 Citistore	Unicorn	總計
<u>集團主要收入</u>						
自營貨品銷售收入	248	866	1,114	287	864	1,151
寄售專櫃佣金收入	176	65	241	205	65	270
特許專櫃佣金收入	91	–	91	103	–	103
<u>寄售及特許專櫃之銷售款額</u>						
寄售專櫃銷售款額	598	282	880	698	305	1,003
特許專櫃銷售款額	321	–	321	373	–	373

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自千色Citistore及Unicorn之綜合稅後虧損合共為港幣五千九百萬元（二零二四年：港幣一億一千六百萬元）。計及其他收益及開支後，集團年度內之股東應佔虧損為港幣六千七百萬元（二零二四年：港幣一億二千五百萬元）。

集團財務

於二零二五年十二月三十一日，集團並無銀行借貸(二零二四年：港幣零元)而有股東貸款港幣二億四千六百萬元(二零二四年：港幣一億五千五百萬元)。同日，集團之現金及銀行結餘淨額則達港幣一億三千八百萬元(二零二四年：港幣一億二千四百萬元)。

展望

展望未來，本港零售業經營環境仍相當困難。集團將繼續簡化運作流程，竭盡全力控制各項經營開支。此外，集團將繼續緊握市場脈搏，調整產品組合以迎合顧客不斷變化之喜好。加上會員基礎人數不斷擴大，可望能帶動集團整體業績有所改善。

致謝

我謹藉此機會，對董事局同寅，以及全年竭盡職責之全體員工，深表謝意。

主席

李家誠博士

香港，二零二六年三月二十三日

企業文化、業務模式和策略方向

企業文化

董事局一直竭力維持嚴謹的道德及管治水平，並致力於本集團營運過程中推廣促進向股東負責、通力合作及關顧員工福祉的企業文化。在董事局的監督及「顧客至上」的營商理念下，本集團一直確保理想的企業文化遵守並符合本集團廣泛的核心價值、業務模式和策略方向。董事局以及各個委員會制定了多項政策、程序及機制，尤其與審計、薪酬、風險管理及舉報相關的範疇，以支持企業文化，為其奠定基礎，協助維持並進一步提升本集團的企業文化。

業務模式

強勢品牌

零售業務主要包括五間以「千色Citistore」為名之百貨公司；兩間分別以「APITA」及「UNY」為名之附設超級市場的百貨公司；以及兩間以「UNY」為名之超級市場（統稱「Unicorn店舖」）。「千色Citistore」、「APITA」及「UNY」均為知名品牌，當中兩品牌有超過三十年經營零售業務之營運紀錄，並深受香港消費大眾所信賴。憑藉店舖策略性選址及多元化貨品品種，零售業務提供生活必需品，帶來相對穩定需求及營業額。

會員計劃

CU APP及H•COINS兩個會員忠誠計劃的整合現對本集團店舖業務作出貢獻。會員於本集團旗下實體店舖或從網上商店購物時賺取積分。彼等可經線上及線下渠道以積分兌換商品或優惠券。本集團向會員提供一系列推廣活動，與顧客緊密聯繫，提升其忠誠度。因此，CU APP為本集團的業務發展奠定了深厚的基礎。

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，為消費者提供便利及平衡成本效益。憑藉策略性選址，本集團之零售業務成功滲透至其目標客群，從而強化其市場競爭地位。

有效之採購策略

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

多元化貨品及競爭力價格

本集團之店舖提供多元化系列貨品及商品，包括服飾、化妝品、家庭用品、食品及生活必需品。尤其Unicorn店舖以提供優質新鮮日本農產品和食品而聞名，使顧客可以用合理及具競爭力價格購買各式各樣的商品及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二零二五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

截至二零二五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

本集團錄得截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東應佔除稅後虧損港幣67,000,000元(二零二四年：港幣125,000,000元)。關於本集團之表現及經營資料分析列載於本公司二零二五年年報之董事局主席報告中之「業務回顧」部分(本財務回顧乃其中之一部分)。

如下文更詳細描述，租賃對本集團之營運具有重大影響。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。就此而言，截至二零二五年十二月三十一日止年度之損益表中確認租金及相關支出合共金額為港幣75,000,000元(二零二四年：港幣116,000,000元)，其中分類為「直接成本」港幣73,000,000元(二零二四年：港幣113,000,000元)及分類為「行政費用」港幣2,000,000元(二零二四年：港幣3,000,000元)。

就本集團已應用《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每項租賃，本集團已確認下列事項：

- 於財務狀況表中之使用權資產乃按賬面值計量(猶如《香港財務報告準則》第十六號已自租賃啟始之日期起應用)。按此，截至二零二五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230,000,000元(二零二四年：港幣258,000,000元)，其中分類為「直接成本」港幣224,000,000元(二零二四年：港幣250,000,000元)及分類為「行政費用」港幣6,000,000元(二零二四年：港幣8,000,000元)；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，乃附息並按估計遞增借貸利率計算利息。按此，截至二零二五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合共金額為港幣26,000,000元(二零二四年：港幣38,000,000元)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之若干店舖物業業主已授出寬減租金及相關服務費用，令本集團(作為承租人)於本年度內節省該等店舖物業之租金及相關支出合共港幣60,000,000元(二零二四年：無)。此引致截至二零二五年十二月三十一日止年度之損益表中確認使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本均較相應截至二零二四年十二月三十一日止年度按年有所減少(誠如上文所述)。

銀行借款融資成本

截至二零二五年十二月三十一日止年度、並且在不包括本集團根據《香港財務報告準則》第十六號規定所確認之租賃負債融資成本之情況下，本集團因銀行借款而產生之融資成本為港幣7,000,000元(二零二四年：港幣3,000,000元)，並且本集團已於二零二五年十二月三十一日悉數償還銀行借款。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二五年十二月三十一日，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444,000,000元(二零二四年：港幣666,000,000元)以外，本集團概無任何銀行借款(二零二四年：無)並擁有現金及銀行結餘港幣138,000,000元(二零二四年：港幣124,000,000元)。

基於本集團於二零二五年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘港幣138,000,000元，並經考慮到營運活動可產生之預期淨現金流入、本集團可變現為現金之未抵押上市證券投資、本集團可動用之銀行融資額度以及來自一間同母系附屬公司之借款，本集團具備充足之財務資源以應付日常營運之資金需求。

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。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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，於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無抵押其資產予任何各方。

資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團已簽約但並未計提有關固定資產項目之資本承擔金額為港幣5,000,000元（二零二四年：港幣4,000,000元）。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團有775名（二零二四年：866名）全職僱員及106名（二零二四年：100名）兼職僱員。截至二零二五年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣240,000,000元（二零二四年：港幣257,000,000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。

五年財務摘要

	附註	截至十二月三十一日止年度				
		二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
本年度盈利/(虧損)	1	34	5	(72)	(125)	(67)
		港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利/(虧損)	1	1.1	0.2	(2.4)	(4.1)	(2.2)
每股股息	1	2.0	2.0	–	–	–

	附註	於十二月三十一日				
		二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
固定資產		144	169	182	127	82
使用權資產		413	681	888	628	415
商譽		1,072	1,072	1,072	1,072	1,072
租賃負債		502	745	924	666	444
資產淨值	1	1,324	1,270	1,173	1,053	1,004
		港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股資產淨值	1	0.43	0.42	0.38	0.35	0.33

附註：

1. 以上所示及提及之盈利/(虧損)、股息及資產淨值均為本公司股東應佔數額。

可持續發展

一 關於本章節

匯報期、匯報準則和匯報範圍

本年度可持續發展報告(「本報告」)對本集團於二零二五年在可持續發展方面的措施、計劃及表現進行年度回顧。報告根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)《證券上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告守則》所載的條文編撰(自二零二五年一月一日起生效)。本報告概述了本集團於二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間(「報告期間」)概述本集團在香港的核心業務在環境、社會及管治方面所採取的管理方式、管治架構以及可持續發展的措施及表現。

本報告亦載列了本集團於報告期間的可持續發展績效及進展的說明與關鍵統計數據。

二 可持續的企業管治

董事局聲明

本集團董事局(「董事局」)負責監督本集團在環境、社會及管治方面的整體策略及績效，包括氣候相關事項，確保與我們的目標及承諾一致。董事局定期接收可持續發展委員會就環境、社會及管治計劃、目標及措施的匯報。

可持續發展委員會由兩名執行董事及高級管理層組成，每年至少召開一次會議，就環境、社會及管治相關管理事宜、風險評估及信息披露(包括氣候相關事項)提供策略性指引。其下設有由各部門代表組成的環境、社會及管治工作小組，負責協調環境、社會及管治策略的日常執行，落實相關舉措(包括氣候相關事項)、支援數據收集及報告，並就重大事宜向可持續發展委員會匯報。

為確保持續具備環境、社會及管治領域的專業能力與知識，董事局及高級管理層定期接受環境、社會及管治培訓，重點關注市場新趨勢及最新法規動向。

集團的風險管理採用「三道防線」模式，以提升整體營運之問責及透明度。在此模式下，集團清晰界定角色及職責，並將董事局及高級管理層的策略監督，與業務單位的營運執行及洞見相結合。此一體化架構有助及時識別、評估及管理重大風險。

在此架構下，審核委員會負責監督本集團整體風險管理及內部控制系統，可持續發展委員會則專注評估具策略或財務意義的環境、社會及管治相關風險(包括氣候相關風險與機遇)。重大風險及其相應的緩解策略，將透過可持續發展委員會或其他相關董事局委員會提交董事局審閱及確認。

上述管治架構支持本集團以主動且有效的方式管理環境、社會及管治風險（包括氣候相關風險與機遇），從而推動本集團的長期可持續發展目標。關於企業管治常規、風險管理及內部監控的更多資料，請參閱本年報73至77頁的企業管治報告。

可持續發展政策

本集團持續檢視、修訂及加強我們的政策，以體現我們對提升環境、社會及管治績效的堅定承諾，並依循行業最佳實務，滿足持份者期望。除遵循母公司恒基兆業地產有限公司所訂立的集團政策外，我們亦已制訂並實施多項關鍵政策及程序，體現我們對可持續發展及負責任管治的承諾。上述政策均經董事局批准，闡明及界定指導本集團營運及策略方向的核心原則與價值觀：

環境	社會	管治
氣候變化政策	反貪污及賄賂政策(修訂版)	人工智能政策(新增政策)
企業社會責任政策	商業道德及商業行為守則政策(修訂版)	董事局成員多元化政策
環保政策	客戶服務行為守則政策(修訂版)	網絡安全政策(新增政策)
	董事及僱員薪酬政策	股息政策
	健康及安全政策	內幕消息政策
	人權及平等就業機會政策	提名政策
	供應商行為守則政策	風險管理政策(修訂版)
		股東通訊政策(修訂版)
		員工多元化政策(新增政策)

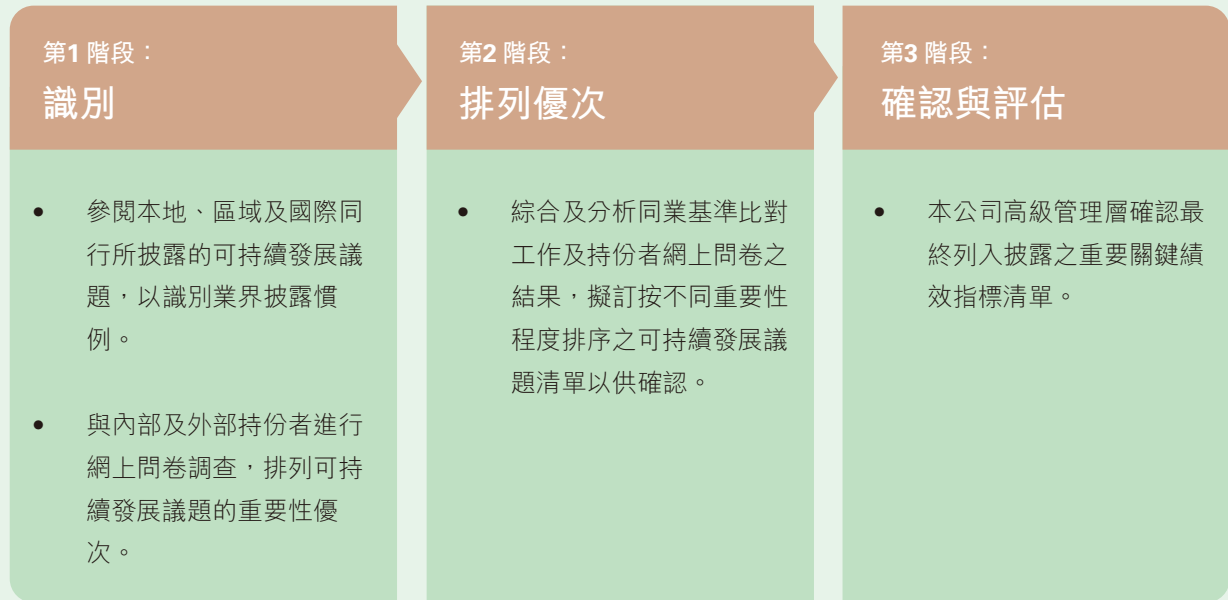
有關政策的詳情，請參閱<https://www.hilhk.com/tc/corporate/group-policies.shtml>。

三 持份者參與及重要性評估

本集團與持份者持續開展對話，務求更深入了解他們對我們策略的期望，並識別其最重視的可持續發展議題。透過多元溝通渠道，我們積極與僱員、顧客、股東、供應商、監管機構及更廣泛社區等關鍵持份者群組互動，持續審視並優化與本集團業務營運最相關的議題。以下概述我們與持份者溝通的主要方式及渠道：

關鍵持份者	參與渠道
 僱員	• 培訓 • 績效考核 • 僱員聯誼活動 • 每日簡報(與店舖員工) • 舉報渠道 • 持份者參與調查
 顧客	• 企業網站及社交媒體平台 • 顧客服務熱線 • 顧客滿意度調查 • 會員忠誠計劃、流動應用程式(CU APP)及電子郵件溝通 • Omnichat(供CU APP會員使用) • 持份者參與調查
 供應商及銷售商	• 定期供應商審查 • 供應商管理 • 服務檢討會議
 非政府組織	• 義工活動 • 捐贈活動 • 社區服務

本集團於二零二五年開展了全面的持份者參與及重要性評估，並對業務最為相關的可持續發展議題優次排序。是次過程包括一項問卷調查，收集六個關鍵持份者群組的內部及外部持份者意見。參與者按其對本集團在經濟、環境及社會方面影響的看法，對21個可持續發展重要議題進行優次排序。通過以下概述的逐步重要性評估方法，我們確定在本報告中需重點披露的環境、社會及管治主題。透過收集不同持份者就我們的可持續發展舉措、績效及策略方向的意見，我們得以更有效辨識關鍵風險及機遇、協調不同觀點，並支持以事實為本的穩健決策。



下表載列根據內部及外部持份者意見識別出的重要可持續發展議題，這些議題將在報告的相關部分中討論：

領域	重要議題
 環境	- 氣候變化 - 能源使用 - 綠色採購 - 廢棄物管理
 僱傭措施	- 職業健康與安全 - 僱員培訓與職業發展 - 工作環境
 營運方式	- 反競爭行為 - 反貪污 - 童工及強制勞工 - 處理產品和服務投訴 - 市場推廣及標籤 - 知識產權保護 - 顧客私隱保護 - 產品和服務健康與安全 - 供應鏈管理
 社區	社區投資

四 顧客關係

本集團致力提升顧客滿意度，並定期收集顧客意見以深入了解其需求。有關見解有助本集團持續優化產品與服務質素與相關性。

顧客至上

本集團秉承「顧客至上」理念，彰顯我們對提供優質商品及服務的承諾。為在日常營運中全面落實此理念，我們堅守「三優服務承諾」：

優質服務

我們旨在提供優質服務，令客戶全方位享受於我們店舖的購物樂趣。

優質貨品

本公司提供多元化商品，以合理價格為顧客帶來豐富的優質選擇，滿足不同需要。

優質生活

本公司一直透過優質服務及貨品質素，旨在提升大眾的生活質素。

為確保購物環境潔淨、衛生及舒適，本集團旗下百貨公司及超級市場會在營業時間前後進行全面清潔。此外，我們持續監控關鍵設施，包括機房及空調系統，以維持理想的室內溫度，確保顧客享有舒適體驗。

顧客意見是我們持續改進服務之不可或缺一環，我們提供多元化的聯繫渠道，包括顧客服務熱線、電郵、店舖顧客服務櫃檯，以及Instagram和Facebook專頁等社交媒體平台，方便顧客與我們互動。

為有效處理顧客關注事宜，集團設立了完善的內部投訴處理機制。於報告期間，我們獲客戶致送93封感謝信，充分肯定我們對優質服務承諾的實踐。同時，我們亦處理了130宗與產品或服務相關的投訴。每一宗個案均依既定內部程序妥善處理，由指定團隊詳細調查、向顧客溝通結果，並採取糾正措施，以確保迅速解決問題及持續改進。

自二零二零年起，本集團推行神秘顧客計劃，以評估員工表現，並確保旗下百貨公司維持卓越的服務水平。此項目不僅支持員工的持續專業發展，亦體現我們致力為每位顧客提供卓越購物體驗的承諾。

產品責任

本集團嚴格遵守所有相關法律及法規，並與政府部門、供應商及銷售商緊密合作，確保產品質素符合最高標準。我們的合規框架涵蓋多項規例，包括《貨品售賣條例》(第26章)、《食物攪雜(金屬雜質含量)規例》(第132V章)、《食物及藥物(成分組合及標籤)規例》(第132W章)、《藥劑業及毒藥條例》(第138章)、《商品說明條例》(第362章)、《電氣產品(安全)規例》(第406G章)、《玩具及兒童產品安全條例》(第424章)、《消費品安全條例》(第456章)、《消費品安全規例》(第456A章)、《服務提供(隱含條款)條例》(第457章)及《食物安全條例》(第612章)等多項規例，以確保本集團提供之所有產品安全、合規及可靠。

若發現疑似產品質量問題，相關產品將迅速予以撤回，並在需要時按政府指示進行產品召回。於報告期間，本集團就健康或安全相關事宜共進行兩宗產品召回。貨架上的存貨已即時移除。其後，我們與供應商緊密合作，將現有庫存退回，並視乎問題性質擴大至同一品牌之其他產品。為根除潛在風險，我們與供應商持續溝通，要求其在重新採購前務必處理根本原因(如修訂成分表)，並由其負責相關後續處理及通知客戶。在顧客層面，我們並未有接獲已售出產品的退貨要求。上述措施，連同加強核實供應商標籤文件，將有效防範類似事件再次發生。

除嚴格遵守強制的法律要求外，本集團還建立了完善的風險管理機制，積極識別及應對既有及新興的環境與社會風險。該機制包括在引入新供應商時進行嚴格的盡職審查，參考市場資訊及供應商聲譽，由部門負責人審閱及批准產品實驗測試報告後方可上架。此外，所有貨品在送抵門店時均須接受詳細的質量檢查，以確保符合既定規格及安全要求。

為提升顧客購物體驗，本集團貫徹負責任的推廣原則，優化陳列與存貨管理。產品標籤涵蓋規格、有效期及價格等核心資訊，確保展示清晰準確。此舉不僅提升了資訊透明度，更協助顧客高效選購，彰顯本集團對服務品質的承諾。

我們一以貫之地秉持誠信，確保每項產品及服務均符合安全、品質及可靠性的高標準，從而鞏固顧客信心，並堅守我們對卓越的承諾。

客戶私隱與網絡安全

本集團高度重視客戶私隱的保護，僅收集業務運作所需的最低限度個人資料。透過千色Citistore網站、APITA/UNY網站、CU APP會員計劃及其他渠道收集的個人資料，均以加密系統妥善儲存，並配備最新的防火牆及防毒軟件，確保資料安全。CU APP的敏感資料亦已進行屏蔽處理，僅限授權人員存取，進一步降低資料外洩風險。鑑於對資訊系統的依賴日益加深，本集團新增制訂網絡安全政策，以保障本集團的資訊系統及數據，內容包括明確界定僱員及第三方的職責、事故升級及應對與復原流程。

此外，我們在網站及應用程式中提供顧客私隱政策聲明^{附註1,2,3}，詳細闡述個人資料的收集、儲存及處置規則，為客戶提供透明的資料保護指引。同時，我們定期為員工提供網絡安全意識培訓，加強其對數據保護責任的認知，並提升其應對新興網絡威脅的能力。集團亦密切監控新興網絡安全風險，並持續按行業最佳實踐更新安全規程，確保為顧客提供安全、可信賴的數碼環境。

我們於二零二四年全面升級了網絡安全系統，包括部署新一代防火牆、延伸偵測與回應解決方案，以及先進的電子郵件安全閘道。於二零二五年，集團總部完成升級核心防火牆，並由供應商主導完成防火牆規則之健康檢測以優化安全設定。我們亦於十一月向所有店舖終端推行最新的端點防護更新，以加強防禦並將資料外洩風險降至最低。

本集團的客戶關係管理平台已通過SOC 2 Type II認證，並獲得行動應用資安聯盟L3認證，確保在雲端環境中安全處理敏感資料。該平台亦每年維持ISO 27001認證，並由第三方進行獨立審核，以驗證其資訊安全管理系統的有效性。同時，我們定期進行安全漏洞掃描，並於高峰負載情況下進行壓力測試，以檢驗系統韌性，確保持續穩定與可靠的表現。為進一步保護網上服務，我們已部署網頁應用程式防火牆，以保護所有對外網絡端點。

本集團一向以保障客戶私隱及數據安全為首要考量，並嚴格遵守《個人資料(私隱)條例》(第486章)。於報告期間，本集團並無錄得任何重大網絡安全事故或資料外洩個案。隨著數位化轉型加速發展，為維護客戶信任，本集團持續投入前瞻性網絡安全技術，並積極深耕數據保護文化，彰顯我們在安全、可靠與問責方面的承諾。

附註：

- 1 千色Citistore 的私隱政策聲明可於其網站 (https://www.citistore.com.hk/privacy_policy_chi/)參閱。
- 2 APITA/UNY 的隱私權保護聲明可於其網站 (<https://apitauny.com.hk/privacy-notice/>)參閱。
- 3 CU APP 的私隱政策聲明可於其網站 (<https://eshop.cuapp.com/MyAccount/Privacy/28>)參閱。

五 供應鏈管理

本集團致力於通過與供應商的合作推動可持續採購及環保實踐。按照本集團環保政策的指引，我們嚴格遵守所有與產品責任相關的法律及法規。寄售及特許專櫃經營的供應商及銷售商持有所有必要的牌照、許可及授權，以確保完全符合法律要求。針對消費品（尤其是食品類產品），我們要求供應商須保證其產品潔淨、衛生且無污染。我們與供應鏈合作夥伴緊密協作，確保持續提供優質商品。

對於嚴重違反環境、社會及管治責任的供應商，本集團將其剔除於採購名單之外。而在環境、社會及管治方面表現卓越者，則於日後的商業合作中獲優先考慮。此外，本集團亦積極鼓勵持份者及業務夥伴在其營運中貫徹環保及可持續的實踐。

集團嚴格遵守所有與知識產權相關的法律及法規，包括但不限於《版權條例》（第528章）及《商標條例》（第559章）。於報告期間，集團並未有任何違反知識產權相關法規的事件記錄。我們對未經授權使用可能涉及侵犯版權的材料，例如電腦軟件、音樂及圖像的行為採取零容忍態度。

我們要求所有供應商按照相關法規提交有效的商品證書及許可證，確保於本集團旗下百貨公司銷售的貨品均為正版商品。為進一步防範售賣假冒或侵權產品，我們對寄售及特許專櫃實施嚴格的監管措施。此外，所有供應商及銷售商均須受與本集團所簽訂的協議所規限，該協議清楚訂明，其需對商品的任何缺陷或故障，以及任何侵犯專利、設計、商標、商號、版權或其他知識產權的行為承擔全部責任。

我們就大型採購活動訂立嚴謹的程序及行為守則，確保嚴格遵守相關法律及法規，包括《競爭條例》（第619章），以杜絕任何採購過程中的舞弊行為。於報告期間，集團未有錄得任何採購相關的合規違規事件。

通過上述措施，本集團確保遵守所有適用法例法規，持續提供高質素產品，並加強與顧客及業務合作夥伴的信任關係。我們將繼續致力提升供應鏈的可持續性與誠信，將環保及合規標準融入營運的每個環節，為本集團的長遠韌性及負責任增長奠定穩固基礎。

六 保護環境

本集團致力於減少業務營運對環境的影響。在集團環保政策的指引下，積極將環保與節能措施融入日常營運，以彰顯本集團對可持續發展與環境管理的承諾。

我們嚴格遵守所有適用的環境法例，包括《空氣污染管制條例》(第311章)、《廢物處置條例》(第354章)、《建築物能源效益條例》(第610章)、《產品環保責任條例》(第603章)及已廢除的《產品環保責任(塑膠購物袋)規例》(第603A章)。

於報告期間，本集團未有任何違反上述環境法律及規例的個案，彰顯了我們對環境責任和法規遵循的承諾。

氣候變化

隨着極端天氣事件在本地及全球的頻率與嚴峻程度日益加劇，氣候變化的影響已不容忽視。本集團深諳此挑戰，並致力於強化氣候風險管理及緩解措施。我們透過在營運各環節推行針對性的策略與措施，持續減少碳足跡，並專注優化能源及燃料使用，以提升資源效益及完善流程，推動可持續發展。

為應對氣候相關風險，集團已實施多項緩解措施，包括：

氣候相關風險

和機遇	潛在影響	時間範圍 ^{附註4}	緩解措施
實體風險			
平均氣溫上升 (慢性)	夏季風機盤管使用率上升，導致電力及維修成本增加。	中期及長期	- 密切監測室內溫度，並於夜間關閉部分風機盤管。 - 在店鋪增設風扇以加強空氣流通，維持較涼爽的環境。
颱風發生頻率增 (急性)	- 戶外燈箱受損對途人構成安全風險，並增加維修成本。 - 店鋪需暫時關閉。	短期、中期及長期	- 每年審查有關颱風影響的風險管理計劃。 - 於颱風期間移除店鋪外的可移動物件，並與物業管理處合作，加強店內可能受損物品的保護。

附註：

4 短期：二零二零年；中期：二零四零年；長期：二零五零年。

氣候相關風險

和機遇	潛在影響	時間範圍 ^{附註4}	緩解措施
暴雨頻率增加 (急性)	- 店內地面濕滑，增加僱員及顧客受傷風險。 - 位於低位的存貨因水浸受損。 - 影響店舖營業時間。	短期、中期及長期	- 每年審查有關暴雨影響的風險管理計劃。 - 與物業管理處緊密協作，密切監察排水及管道狀況，以防店舖發生水浸。

轉型風險

法規及監管要求持續收緊	- 為符合更嚴格的环境法規，安裝及提升高能源效益技術與基建所需資本開支增加。 - 更嚴格的环境、社會及管治及氣候相關披露要求(例如香港交易所新發佈的《環境、社會及管治報告守則》)或致營運開支上升、不合規罰款及聲譽受損。	短期、中期及長期	- 於所有店舖地點開展能源審核，識別並把握節能機會。 - 持續檢視及更新可持續發展披露，以確保與不斷演變的環境、社會及管治報告標準保持一致。
-------------	--	----------	---

轉型機遇

能源效益提升	- 因使用更高效設備降低能源消耗，從而減少公用事業支出。 - 就節能升級可獲政府資助、撥款或稅務優惠。	中期及長期	- 研究轉用更多節能技術，例如發光二極體(LED)照明及先進製冷系統等的可能性。 - 實施能源監察系統，追蹤用量並優化能源使用。
客戶偏好轉變	隨著市場對可持續產品需求增加及其溢價定價能力提升，帶動收入及銷售上升。	中期及長期	- 擴充可持續產品組合，例如有機產品及不含塑膠包裝的產品。 - 透過市場推廣活動、會員獎賞計劃及店內標示推動綠色倡議。

附註：

4 短期：二零三零年；中期：二零四零年；長期：二零五零年。

能源使用和溫室氣體排放

本集團致力推動能源效益及減少排放。透過落實針對性措施，我們力求減輕營運對環境的影響，並支持長期可持續發展。本集團於二零二五年首次開展範圍三溫室氣體排放之評估工作，內容包括識別與本集團營運較為相關的類別，以及就「已購買商品及服務」所涉及的排放進行計算及披露。展望未來，我們將持續完善範圍三溫室氣體排放的披露與管理，以提升數據的完整性及可獲取性。

為提升能源效益並減少整體營運的能源消耗，我們制訂了供全體員工遵循的內部指引，包括僅在需要時啟動風機盤管，在不使用時關閉電腦、冷氣及照明。所有店舖的室內溫度均維持在攝氏25度，並定期監察，在環境舒適度與能源效率之間取得最佳平衡。此外，店舖內亦張貼節能提示標籤，以推動良好的環保實務。

為進一步提升能源管理，千色Citistore及Unicorn的營運部門定期查閱各店舖的每月用電報告，以追蹤用電情況。若發現用電異常，將即時通知前線員工以調查並採取糾正措施，務求減少浪費。

配合本集團的可持續目標，我們在採購決策中優先選用高能源效益設備。我們只採購於機電工程署「強制性能源效益標籤計劃」下獲一級能源效益標籤的電器。新開設及翻新的店舖已全面引進LED照明，現有店舖則於日常維修保養期間，逐步以LED燈具取代傳統照明，以持續優化能源效益。

為減少碳排放，千色Citistore於報告期內參與一項由國際能源集團發起的碳補償計劃。該能源集團會根據我們車隊的燃料消耗量向植樹造林項目捐款，以抵銷車隊營運所產生的碳排放。

為響應香港特別行政區政府《氣候行動計劃2050》，本集團訂立減排目標：

減排目標：與二零二三年基線相比，於二零三零年前每平方呎商舖面積的碳強度（範圍一及二）減少15%。

包裝物料

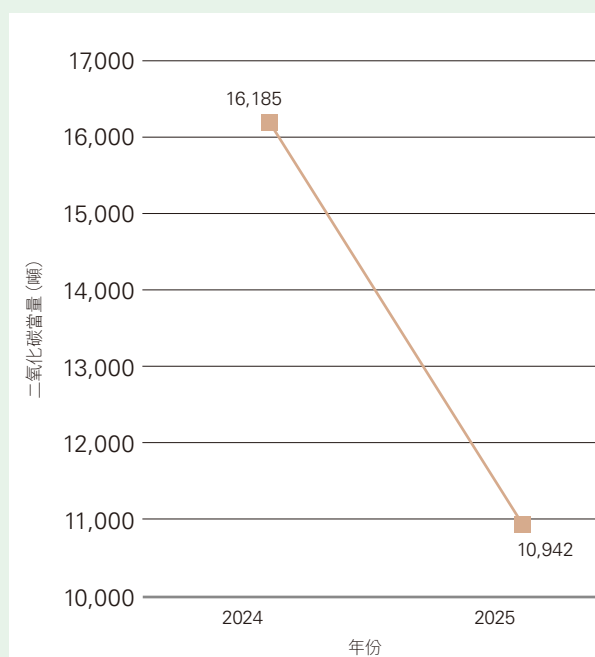
減少塑膠購物袋的使用是本集團降低環境足跡的重點工作之一。我們向顧客提供耐用及可重複使用的購物袋，鼓勵顧客採用更可持續的消費模式。

為配合政府推行的塑膠購物袋收費計劃，我們積極實施內部措施如停止就冷凍或冷藏食品購買提供塑膠袋等，於報告期間，本集團旗下店舖的購物袋使用量較二零二四年按年減少31%。

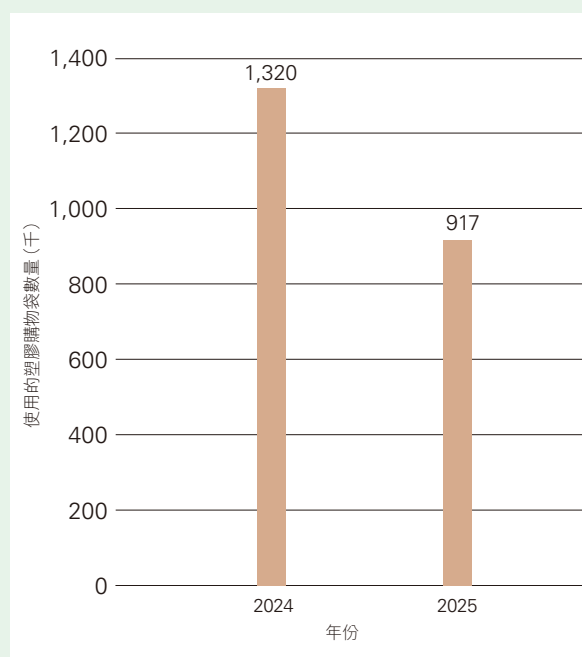
為保護環境及實現可持續發展目標，我們將在未來持續探索環保包裝方案，並透過不同宣傳及教育倡議，於整個價值鏈與持份者互動，以提升其環保意識。

於報告期間，千色Citistore、APITA及UNY推出可重複使用購物袋，顧客購物時可以折扣價換購。為加強顧客對「自備購物袋」倡議的認知，並減少塑膠購物袋的使用，集團於收銀櫃台增設可重複使用購物袋的展示位置。

範圍一及二溫室氣體排放



塑膠購物袋使用量



減廢目標：本集團計劃於二零五零年前，在整個零售網絡中逐步淘汰塑膠袋的使用。

廢物管理

本集團致力於通過一系列主動措施，減少廢物產生並推動回收，並將相關做法貫徹於日常營運中。我們鼓勵員工遵循紙張回收指引，辦公室亦使用經森林驗證認可計劃認證的紙張，以逐步減少紙張用量，並以邁向無紙化營運為長遠發展目標。

除紙張外，本集團亦回收其他常見類別的廢物，包括紙箱及電子設備。紙箱由物業管理部按實際營運需要重複使用或回收，已到使用年限的電子設備則交由認可回收機構處理，或捐贈予有需要人士，確保資源得以善用。

為加強廢物分類及回收效益，我們的店舖每日與清潔服務承辦商保持協調配合，確保將紙箱與一般廢物分開處理並妥善回收。此外，節慶及推廣活動所使用的裝飾品及展台在可行情況下予以重用。本集團亦盡量延長家具及裝飾物的使用壽命，以減少不必要的棄置及整體廢物。

本集團於
二零二五年合共回收
157,614 公斤
廢紙(包括紙箱)



本集團於
二零二五年合共回收
32 件
電子設備



今年為本集團連續第十年與綠領行動合作，參與每年農曆新年期間舉行的「利是封回收重用大行動」。我們於店舖設置回收點，鼓勵顧客及員工交回用過及餘下的利是封。保存完整的利是封將重新包裝供重用，其餘的則進行循環回收。於二零二五年，我們共收集了550公斤利是封，並交予綠領行動作進一步處理。

我們致力推行穩健的可持續發展策略，以優化資源管理，並與持份者攜手推動環境進步。

水資源管理

本集團致力於節約水資源並提升用水效率。我們於千色Citistore、Newmarket及Unicorn等營運點安裝高效能用水設備，以提升表現並減少用水量。其中，Unicorn已安裝符合水務署標準的流量控制器，用以調節水流並降低用水。

七 栽培員工

本集團一直以員工福祉為優先考量。我們亦致力營造和諧與共融的工作環境，鼓勵協作、杜絕歧視並推廣平等機會。為貫徹上述原則，我們制訂公平且具結構的招聘指引，確保招聘過程透明及公正。嚴謹的招聘程序亦確保嚴格遵守相關勞工法例，並有效防止僱用童工及強制勞工。

於報告期間，本集團全面遵守與招聘、僱傭常規、晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及僱員福利相關的所有法律及法規，包括《僱傭條例》(第57章)、《僱傭補償條例》(第282章)、《最低工資條例》(第608章)及《強制性公積金計劃條例》(第485章)。報告期間，集團並無發現任何違反相關法規的案例。

多元共融平等

我們致力維持一個無偏見與歧視的工作場所，讓每位僱員均能在公平和受尊重的環境中發揮所長。作為平等機會僱主，所有同事均受集團反歧視政策及僱員手冊保障，確保招聘、僱用及表現評核均以才能及資歷為依據，而不受性別、種族、年齡、宗教、殘疾或家庭崗位狀況所影響。

本集團嚴格遵守所有相關反歧視法例及規例，包括《性別歧視條例》(第480章)、《殘疾歧視條例》(第487章)、《家庭崗位歧視條例》(第527章)及《種族歧視條例》(第602章)。於報告期間，集團並無發現任何違反相關法規的個案。

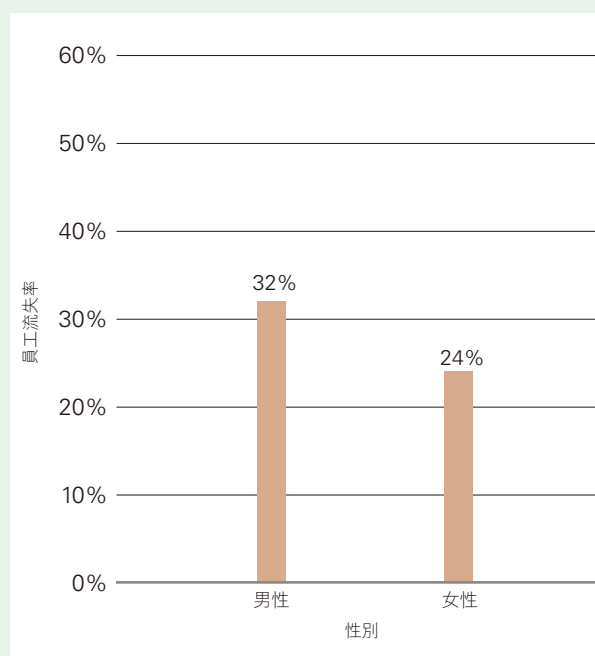
為加強僱員的認知，我們於辦公室及店鋪展示「多元與平等機會」宣傳海報，並透過內部通訊渠道或培訓平台向全體僱員提供相關教育影片。集團亦設立僱員熱線，作為僱員就平等機會事宜尋求支援的溝通渠道，並確保相關資訊獲妥善及保密處理。

關注員工福祉

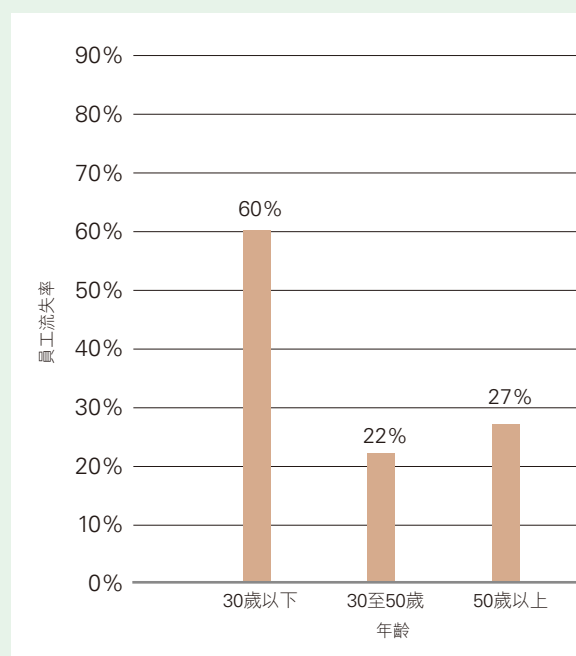
為吸引並留住人才，本集團為僱員提供具競爭力的薪酬及完善的福利制度，包括員工購物折扣、婚假、恩恤假以及強積金退休保障。為體現集團對員工及其家庭福祉的重視，千色Citistore及Newmarket管理層人員的配偶及子女亦獲提供醫療保險。我們同時透過多項措施促進職場福祉及健康的工作與生活平衡，例如定期舉辦團隊建設活動及每月僱員活動，包括中秋晚會及聖誕派對，旨在提升員工士氣、加強彼此聯繫，並在整個組織內培育關愛文化。

為感謝及表揚員工的貢獻，我們推出了感謝計劃，管理層通過發放感謝卡向員工表達鼓勵與謝意。此項措施不僅肯定員工的付出，亦進一步鞏固本集團與員工之間的相互支持及信任。

按性別劃分的員工流失率



按年齡劃分的員工流失率



職業健康與安全

本集團一向高度重視職業健康與安全，並致力為所有僱員提供安全、健康的工作環境。我們嚴格遵守香港適用的相關法規，包括《職業安全及健康條例》(第509章)及《職業安全及健康規例》(第509A章)。於報告期間，我們為所有僱員(包括新入職員工)提供全面的安全培訓資料，並確保所有僱員均享有僱員賠償保險。本集團的職業健康與安全政策清晰載於僱員手冊中，為僱員提供明確指引。

於報告期間，我們持續與勞工處綜合服務(職業健康服務)團隊合作，於各店舖進行工作場所安全巡查，並未發現任何違規個案。為提升員工的安全意識及能力，我們為前線及後勤人員提供多項培訓，包括貨物搬運安全及正確使用梯具等，並於工作地點當眼位置張貼安全告示及指引以加強遵循。此外，千色Citistore及Unicorn為部分店舖主任及經理提供合資格的急救培訓，全體員工亦將每日伸展練習納入日常工作流程，以減低工傷風險。

我們設有周全的事故通報程序以處理工傷個案。倘若發生事故，受傷僱員、目擊者及店舖經理須共同填寫事故報告，並提交人力資源部。所有個案將呈報勞工處並作進一步跟進。此外，人力資源部亦會定期巡視店舖，協助僱員識別潛在的工傷風險。店舖僱員須提交詳細風險報告，人力資源部將迅速審閱並展開調查，並即時實施相應的糾正措施。上述安排共同體現集團對為全體員工維持安全及健康工作環境之堅定承諾。

職業健康與安全目標：透過舉辦培訓工作坊，提高員工的安全意識，盡可能減少工傷事故。

發展與培訓

本集團重視提供全面的培訓計劃，以支援僱員的事業發展並提升專業能力。千色Citistore自二零二二年起推行「服務大使計劃」，成立先鋒服務團隊，以提升服務水平並營造積極向上的工作文化。服務大使被分派至不同部門，發揮榜樣作用，並透過卓越表現與專業操守激勵同事。

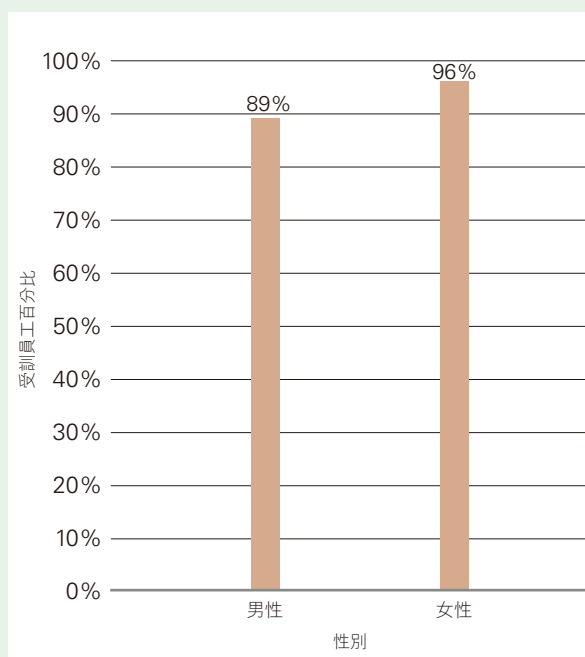
於二零二五年，我們亦更新培訓及教育課程，旨在建立以僱員福祉為本、追求高績效的文化，並將可持續發展理念融入營運各環節。例如為中層管理人員提供以可持續發展目標為主題的團隊建設活動，以加強相關意識。

為強化領導力及人員管理能力，我們為各級主管提供針對性的輔導技能工作坊，以提升溝通、輔導效能及團隊協作，從而推動整體工作效益。員工亦會就產品知識、服務技巧及銷售技能等範疇接受實務培訓，確保能為顧客提供優質服務。

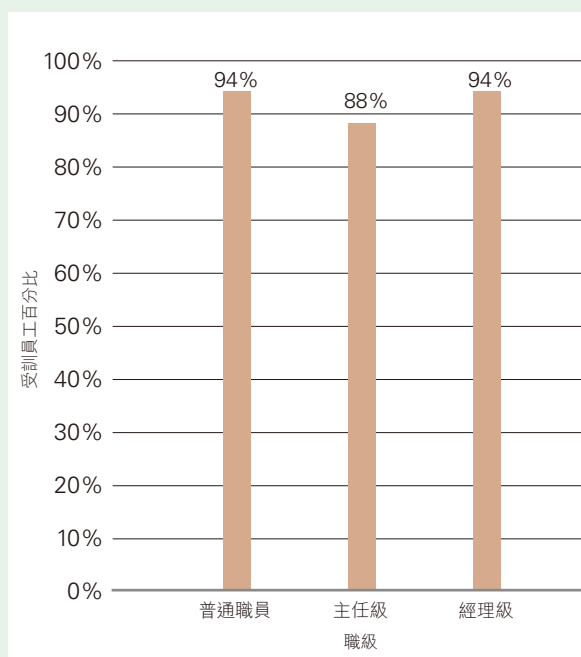
千色Citistore、Unicorn及Newmarket推行全面人才培養計劃，以支援員工進行有系統的職涯規劃，協助其達成專業目標。該計劃為員工設定清晰的關鍵績效指標，並透過標準化評估表格追蹤進度，同時由學習及發展團隊提供度身訂造的培訓，針對個別發展需要。計劃的主要目標是藉提供事業發展與晉升所需的技能及機會，提升員工滿意度及投入感。集團鼓勵部門主管提名具備晉升潛力或有待提升技能的團隊成員，並按其個別情況設計培訓內容，確保員工獲得切合需要的支援，以填補技能缺口、提升工作表現，並達成既定關鍵績效指標。完成培訓後，員工將更能勝任現職，並在職涯發展上邁向新階。

為支援僱員全方位發展，我們透過載有清晰目標及定期跟進的年度評審流程，對員工表現作整體評估。每年年初，我們為全體員工訂立關鍵績效指標目標，以促進持續成長及改進。於年終，部門主管會按既定關鍵績效指標評核每位員工的表現，並提供意見及指導，以支援其進一步發展。此外，我們設有結構化的團隊建設成效評估機制，以鼓勵員工與主管持續對話，確保員工持續成長與改進。

按性別劃分的受訓員工百分比



按職級劃分的受訓員工百分比



道德與誠信

本集團在業務各範疇堅守最高水平的道德與誠信，並積極培養以透明、公正及可靠為核心的企業文化。我們要求所有僱員嚴格遵守僱員手冊所載原則及集團的反貪污及賄賂政策，以防止任何形式的賄賂、勒索、欺詐及洗錢行為。本集團嚴禁僱員接受供應商、承辦商或第三方提供的任何餽贈、款待或其他利益，以維護業務往來的公正性及透明度。

為進一步加強道德意識，本集團舉辦線上反貪污講座及培訓，幫助僱員了解如何在日常工作中維持高水平的道德標準，並妥善處理可能面對的道德挑戰。

本集團已設立完善且透明的舉報政策，以鼓勵舉報任何涉嫌不當行為或違規事件。該政策清晰列明申訴程序，並提供安全及保密的渠道，讓僱員及其他持份者提出關注。所有舉報個案均以嚴格保密的方式處理，以保障舉報者免受任何報復，並由專責人員徹底調查，確保事件獲及時及適當處理。

於報告期間，本集團未有發生任何涉及賄賂、勒索、欺詐或洗錢的事件。我們完全遵守所有適用的法律及規管要求，包括《防止賄賂條例》(第201章)及《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(第615章)。上述持續遵循體現了本集團對道德營商實務及負責任企業管治的堅定承諾。

八 關愛社群

作為積極履行責任的企業公民，本集團致力為社會作出正面貢獻。我們的社區參與不僅透過向社區組織捐款支持公益事業，亦積極鼓勵員工參與以扶貧及環境保育為重心的義工活動。

憑藉在企業社會責任方面的努力，千色Citistore已連續六年獲頒「商界展關懷」標誌。

下表概述了我們於二零二五年所推行的重點社區項目及資源投放情況：

機構/受益人	項目	參與活動/貢獻
社會福利署	農曆新年前夕社區探訪活動	- 於農曆新年前探訪有需要的長者，並派發100個必需品及日用品的賀年福袋。 - 員工義工與社工合作，探訪住戶進行，合共貢獻40個小時。
綠領行動	利是封回收重用大行動2025	- 於店鋪設立收集點，鼓勵顧客及員工交回用過的利是封以重用或回收，共收集550公斤的利是封。 - 捐贈港幣29,000元以支持綠領行動。
聖基道兒童院	愛心朱古力義賣2025	上架指定朱古力產品並統一捐款收益，合共籌得港幣22,000元以支援該院受助人士。

機構/受益人	項目	參與活動/貢獻
敬老護老愛心會	長者慈善籌款活動	以千色Citistore/Citilife優惠券支持活動。
世界自然基金會	地球一小時	於一間店舖關閉外牆標誌及櫥窗照明60分鐘。
香港紅十字會	捐血活動	20名員工參與捐血活動。
樂善堂	UNY Cafe 活動	- 為慶祝中秋節，16名員工到訪一所安老院舍，探訪20位長者院友，合共投入72小時。 - 探訪期間，他們與院友共度時光，並一同製作蛋撻。

香港紅十字會 捐血活動

Friday 14th Feb 2025

B樓會議室 A及B

捐血程序 (整個程序需時30至45分鐘):

1. 填妥捐血表格
2. 血紅素測試
 - 男士: 13.0 - 18.0 g/dL
 - 女士: 11.5 - 16.5 g/dL
3. 健康查詢
4. 捐血
 - 捐血一般需時7-12分鐘。
 - 血液收集量: 350毫升或450毫升。
5. 休息

讓我們一起為社會貢獻一份力量，傳遞愛心與關懷！期待大家的踴躍參與！

千色CITISTORE 聖公會聖基道兒童院 S.K.M. St. Christopher's Home 童 · 裝 未 來

聖基道 愛心朱古力義賣

以愛心傳愛

每盒朱古力 \$48 (每盒重200g)

每盒朱古力 \$148 (每盒重1.5kg)

by CHOCOLATE HEAVEN

綠領行動 Greeners Action

利是封 回收重用 大行動

派發 15, 28 (新張利是封)

收集 7, 27, 2 (2025年正月利是封)

篩選 舊利是封 舊文書紙張 舊碟片等

2025年正月利是封

QR碼

九 可持續發展績效數據表

環境績效

香港交易所關鍵績效指標	單位	2025	2024
A. 環境 附註5			
溫室氣體排放量 附註6			
範圍一排放量附註7	噸二氧化碳當量	2,656	7,184
範圍二排放量	噸二氧化碳當量	8,286	9,001
範圍一及二排放量	噸二氧化碳當量	10,942	16,185
範圍一及二溫室氣體排放量強度	噸二氧化碳當量/ 總店舖面積平方呎	0.017	0.024
範圍三—已購買商品及服務附註8	噸二氧化碳當量	32,413	不適用
所產生和回收的無害廢棄物總量			
紙張(包括紙箱)	公斤	157,614	156,058
廚餘	公斤	111,437	98,858
總廢棄物重量	公斤	269,051	254,916
廢棄物密度	公斤/總店舖面積平方呎	0.41	0.39
能源消耗量			
柴油	千瓦時	111,202	165,752
汽油	千瓦時	20,277	20,070
電力	千瓦時	18,969,056	19,629,755
能源總耗量	千瓦時	19,100,535	19,815,577
能源強度	千瓦時/總店舖面積平方呎	29	30
用水量			
用水量	立方米	76,458	82,710
用水強度	立方米/總店舖面積平方呎	0.12	0.12
包裝物料用量 附註9			
塑膠購物袋使用數量	件數	916,999	1,320,427

附註：

5 由於其中一個儲存單位的總樓面面積資料更新，二零二四年的範圍一及範圍二溫室氣體排放強度、廢棄物產生強度、能源消耗強度及用水消耗強度已予以重述。

6 我們就範圍一及範圍二之溫室氣體排放的計算，參考香港交易及結算有限公司發佈之《如何編製環境、社會及管治報告》中的「附錄二：環境關鍵績效指標報告指引」，以及香港特別行政區政府發佈之《香港建築物溫室氣體排放與清除核算及報告指引》。

7 二零二五年的範圍一排放顯著下降，主要可歸因於製冷劑消耗量的下降。

8 由於本集團為首次計算及披露範圍三溫室氣體排放，二零二四年的比較數據未能提供。範圍三中「採購之貨品及服務」包括集團所購買或取得之貨品及服務在開採、生產及運輸過程所產生的排放。此類別的排放以支出為本的方法計算，即按貨品及服務之採購支出估算溫室氣體排放，並套用第三方提供的排放因子。

9 塑膠購物袋使用量的下降，主要歸因於每個塑膠袋的收費上調，以及在顧客購買冷凍或冷藏食品時不再提供塑膠袋。

社會績效

香港交易所關鍵績效指標	2025	2024
B. 社會		
僱傭		
僱員總數		
<i>按性別劃分</i>		
男性	192	216
女性	689	750
<i>按僱傭類型劃分</i>		
全職	775	866
兼職	106	100
<i>按年齡劃分</i>		
30歲以下	40	64
30至50歲	392	417
50歲以上	449	485
<i>按職級劃分</i>		
經理級	77	83
主任級	16	27
普通職員	788	856
<i>按地區劃分</i>		
香港	881	966
僱員流失率(%)		
<i>按性別劃分</i>		
男性	32%	45%
女性	24%	35%
<i>按年齡劃分</i>		
30歲以下	60%	78%
30至50歲	22%	44%
50歲以上	27%	26%
<i>按地區劃分</i>		
香港	26%	37%

健康與安全	2025	2024	2023
因工死亡事故人數	0	0	0
因工死亡事故比率(%)	0%	0%	0%
因工傷損失工作日數(日數)	735	852	615
培訓與發展	2025	2024	
僱員平均培訓時數			
<i>按性別劃分</i>			
男性	2.4	4.0	
女性	3.1	1.4	
<i>按職級劃分</i>			
經理級	5.0	1.8	
主任級	1.8	1.9	
普通職員	2.8	2.0	
受培訓僱員百分比(%)			
<i>按性別劃分</i>			
男性	89%	83%	
女性	96%	90%	
<i>按職級劃分</i>			
經理級	94%	89%	
主任級	88%	70%	
普通職員	94%	89%	
產品責任			
與產品和服務相關的投訴數目	130	178	
供應鏈管理 ^{附註10}			
按地區劃分供應商數目			
中國香港	2,467	2,765	
中國內地	6	9	
海外	56	49	

附註：

10 我們在二零二五年更新了供應商計算方法，因此重新表述了二零二四年的供應商數目。

十 香港交易所《環境、社會及管治報告守則》內容索引

C部分：「不遵守就解釋」條文

A. 環境		報告章節/註釋	頁碼
A1 污染排放			
A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的 一般披露 排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	保護環境	25-29
	(a)政策；及	報告期間，未有確認對發行人產生重大影 響的不遵守相關法律法規，涉及空氣和溫 室氣體排放、向水和土地的排放以及危險 和非危險廢物的產生的事件。	
	(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及 規例的資料		
A1.1	排放物種類及相關排放數據	鑑於本集團的業務性質，氮氧化物、硫氧 化物和可吸入顆粒物的排放量並未有重大 影響。	/
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適 用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	鑑於本集團的業務性質，有害廢棄物的產 生量並未有重大影響。	/
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適 用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	可持續發展績效數據表	36
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目 標所採取的步驟	保護環境－能源使用和溫室氣體排放	27
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描 述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所 採取的步驟	保護環境－廢物管理	29

A. 環境		報告章節/註釋	頁碼
A2 資源使用			
A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原料)的政策	保護環境	25-29
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	可持續發展績效數據表	36
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	可持續發展績效數據表	36
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	保護環境－能源使用和溫室氣體排放	27
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟	保護環境－水資源管理 我們業務所有用水均來自市政供水，並沒有就採購適合用水方面遇上問題。	29
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量	保護環境－包裝物料 可持續發展績效數據表	27-28 36
A3 環境及天然資源			
A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	保護環境	25-29
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	保護環境	25-29

B. 社會		報告章節/註釋	頁碼
B1 僱傭及勞工常規			
B1	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	栽培員工－多元共融平等	30
一般披露	(a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	栽培員工－關注員工福祉	30-31
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數	可持續發展績效數據表	37
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	可持續發展績效數據表	37
B2 健康與安全			
B2	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	栽培員工－職業健康與安全	31-32
一般披露	(a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	報告期間，未有確認對發行人提供安全工作環境和保護僱員免受職業病危害有重大影響的不遵守相關法律法規的事件。	
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率	可持續發展績效數據表	38
B2.2	因工傷損失工作日數	可持續發展績效數據表	38
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	栽培員工－職業健康與安全	31-32
B3 發展及培訓			
B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	栽培員工－發展與培訓	32-33
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比	可持續發展績效數據表	38
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	可持續發展績效數據表	38

B. 社會		報告章節/註釋	頁碼
B4 勞工準則			
B4	有關防止童工或強制勞工的：	栽培員工	30-34
一般披露	(a)政策；及	公司謹守《僱傭條例》(第57章)設立嚴謹的招聘程序，嚴禁僱用童工及強制勞工。於二零二五年，並無相關違規記錄。	
	(b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料		
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	公司謹守《僱傭條例》(第57章)設立嚴謹的招聘程序，嚴禁僱用童工及強制勞工。於二零二五年，並無相關違規記錄。	
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	公司謹守《僱傭條例》(第57章)設立嚴謹的招聘程序，嚴禁僱用童工及強制勞工。於二零二五年，並無相關違規記錄。	
B5 供應鏈管理			
B5	管理供應鏈的環境及社會風險政策	供應鏈管理	24
一般披露			
B5.1	按地區劃分的供應商數目	可持續發展績效數據表	38
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，以及相關執行及監察方法	供應鏈管理	24
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法	供應鏈管理	24
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	供應鏈管理	24

B. 社會	報告章節/註釋	頁碼
B6 產品責任		
B6 一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例	顧客關係－產品責任 22
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	顧客關係－產品責任 22 報告期內，涉及健康及安全原因之產品回收共兩宗。所有相關存貨已從貨架移除。事件發生後，我們迅速展開跟進行動，包括與供應商溝通，以確保在未來再次採購前先處理根本原因核實供應商就產品標籤所提供的佐證文件，以降低日後發生類似事件的可能性。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	顧客關係－顧客至上 21
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	供應鏈管理 24
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	顧客關係－產品責任 22
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	顧客關係－客戶私隱與網絡安全 23

B. 社會	報告章節/註釋	頁碼
B7 反貪污		
B7 一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a)政策；及 (b)遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例	栽培員工—道德與誠信 33-34
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	報告期間，本集團或僱員並無因違反反貪污或反競爭法而招致法律行動或罰款的記錄。 /
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	栽培員工—道德與誠信 33-34
B7.3	描述向董事及僱員提供的反貪污培訓	栽培員工—道德與誠信 33-34
B8 社區投資		
B8 一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	關愛社群 34-35
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	關愛社群 34-35
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	關愛社群 34-35

D部分：氣候相關披露

段落	報告章節/註釋	頁碼
管治		
19	發行人須披露有關以下方面的資料： (a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事局委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊： (i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略； (ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率； (iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估； (iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及	17-18

段落	報告章節/註釋	頁碼
19	(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊： (i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及 (ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	17-18
策略		
20	發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須： (a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇； (b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險； (c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及 (d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	保護環境－氣候變化 25-26 保護環境－氣候變化 25-26 保護環境－氣候變化 25-26 保護環境－氣候變化 25-26

段落	報告章節/註釋	頁碼
21	發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露： (a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及 (b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方（例如，地理區域、設施及資產類型）。	25-26 25-26
22	發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露： (a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊： (i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式（包括資源配置）作出的變動； (ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作（直接或間接）； (iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃（包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素），或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明； (iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標（包括任何溫室氣體排放目標（如有））；及	25-26 本集團目前未有氣候相關轉型計劃。

段落	報告章節/註釋	頁碼
22	(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。	保護環境－氣候變化 25-26
23	發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	保護環境－氣候變化 25-26
24	發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及 (b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	保護環境－氣候變化 25-26 保護環境－氣候變化 25-26
25	發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務表現在短期、中期及長期內將如何變化： (i) 其投資及處置計劃；及 (ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及	鑒於本集團目前在該領域的技術專長、實務能力及相關資源尚在完善階段，現階段採取能力寬免，暫不進行相關的定性及定量披露。然而，我們已就識別及評估氣候相關風險與機遇進行高層次評估，並就其潛在財務影響作出披露。我們將努力加強專業知識，提升內部能力，並分配所需資源彌補此項不足，以在可預見的將來披露，確保透明度及問責性。 /

段落	報告章節/註釋	頁碼	
25	(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	鑒於本集團目前在該領域的技術專長、實務能力及相關資源尚在完善階段，現階段採取能力寬免，暫不進行相關的定性及定量披露。然而，我們已就識別及評估氣候相關風險與機遇進行高層次評估，並就其潛在財務影響作出披露。我們將努力加強專業知識，提升內部能力，並分配所需資源彌補此項不足，以在可預見的將來披露，確保透明度及問責性。	/
26	在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露： (a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解： (i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響； (ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及 (iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；	本集團尚未開展氣候相關情境分析，以評估我們的氣候韌性。鑒於本集團目前在該領域的技術專長、實務能力及相關資源尚在完善階段，現階段採取能力寬免，暫不進行相關的定性及定量披露。然而，我們已就識別及評估氣候相關風險與機遇進行高層次評估，並就其潛在財務影響作出披露。我們將努力加強專業知識，提升內部能力，並分配所需資源彌補此項不足，以在可預見的將來披露，確保透明度及問責性。	/

段落	報告章節/註釋	頁碼
26	(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括： (i) 使用的輸入數據，包括： (1)發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；(2)分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；(3)分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；(4)發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；(5)發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；(6)發行人在分析中所使用的時間範圍；及(7)發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)； (ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及 (iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。	/

段落	報告章節/註釋	頁碼
風險管理		
27	發行人須披露以下資訊：	
(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：	可持續的企業管治 企業管治報告	17-18 57, 72-77
(i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)；		
(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；		
(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；		
(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；		
(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及		
(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；		
(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及	可持續的企業管治 企業管治報告	17-18 57, 72-77
(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	可持續的企業管治 企業管治報告	17-18 57, 72-77

段落	報告章節/註釋	頁碼
指標及目標		
28	發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為：	
	(a) 範圍1溫室氣體排放；	可持續發展績效數據表 36
	(b) 範圍2溫室氣體排放；	可持續發展績效數據表 36
	(c) 範圍3溫室氣體排放；	可持續發展績效數據表 36
29	發行人須：	
	(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放；	可持續發展績效數據表 36
	(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：	可持續發展績效數據表 36
	(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；	
	(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及	
	(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；	
	(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及	可持續發展績效數據表 36
	(d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	可持續發展績效數據表 36

段落		報告章節/註釋	頁碼
30	發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	當相關資料備妥時，我們將予以披露。 然而，我們不預期氣候相關風險會對本集團的業務構成重大財務影響。	/
31	發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	當相關資料備妥時，我們將予以披露。 然而，我們不預期氣候相關風險會對本集團的業務構成重大財務影響。	/
32	發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	當相關資料備妥時，我們將予以披露。 然而，我們不預期氣候相關風險會對本集團的業務構成重大財務影響。	/
33	發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	當相關資料備妥時，我們將予以披露。 然而，我們不預期氣候相關風險會對本集團的業務構成重大財務影響。	/
34	發行人須披露如下： (a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及 (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	本集團於決策過程中不採用碳定價。 不適用。本集團於決策過程中不採用碳定價。	/ /
35	發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	本集團目前未有將氣候相關考量納入薪酬政策。	/

段落	報告章節/註釋	頁碼
36	本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	可持續發展績效數據表 36
37	發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：	
	(a) 用以設定目標的指標；	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27
	(b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27
	(c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27
	(d) 目標的適用期間；	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27
	(e) 衡量進度的基準期間；	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27
	(f) 階段性目標或中期目標(如有)；	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27
	(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27
	(h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27

段落	報告章節/註釋	頁碼
38	發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括： (a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證； (b) 發行人審核目標的程序； (c) 用於監察達標進度的指標；及 (d) 任何修訂目標的內容及原因。	否，該目標尚未經第三方驗證。 / 本集團每年檢視達標進度。 / 保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27 未有作出任何修訂。 /
39	發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27 可持續發展績效數據表 36
40	就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露： (a) 目標涵蓋哪些溫室氣體； (b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放； (c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標； (d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27 保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27 保護環境－能源使用和溫室氣體排放 27 否，該目標並非採用行業脫碳方法推導而成。 /

段落	報告章節/註釋	頁碼
40	(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露： (i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式； (ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證； (iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及 (iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。	本集團並無意透過購買碳信用額以抵銷我們的排放。 /
41	在編製披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。	可持續發展績效數據表 36

企業管治報告

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營運完全遵守所有適用規則及規例，並符合適用守則及標準，同時秉持高度透明和職責清晰的營運理念。

企業管治守則

截至二零二五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C1《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，彼擔任主席兼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。

董事局

董事責任及向其作出之協助

董事局培養本公司之文化，並致力推廣理想企業文化，確保與本公司之目標、價值及策略一致。本公司之企業文化、業務模式及策略方向詳情載於本年報內第11頁及第12頁。

董事局負責管理本公司，計有制訂企業策略及長遠業務模式、領導及督導本公司事務；通過本公司之財務報告及相關業績公佈；商討股息政策及通過發行、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。董事局亦負責履行企業管治職責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、內部審計、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治表現及匯報相關之資源、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的執行委員會（「執行委員會」）及（如適當）其他特定委員會負責。

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。

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》條文之修訂，以便董事了解最新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。

董事局組成

董事局現有以下十位成員：

	任期 (年數)
執行董事	
李家誠博士(主席兼董事總經理)	32
李家傑博士(副主席)	32
林高演博士(副主席)	37
李 寧	11
陳馥蘭	1
獨立非執行董事	
鄭志強	21
高秉強教授	21
胡經昌	21
歐肇基	10
徐 閔(於二零二五年三月二十一日獲委任)	1

董事之個人資料詳列於本年報第100頁至第104頁。李家誠博士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。

董事局由男性及女性董事所組成，彼等具有不同背景及與本集團業務相關的廣闊專業知識。董事局整體擁有全面且均衡的專業技能組合，直接支持本公司的零售業務。

根據近期董事局技能組合檢討顯示，董事局成員的技能組合中財務知識及會計以及人力管理方面為最優狀態；卓越領導能力、風險管理及內部監控以及企業管治和可持續發展方面佔約80%至90%；及與行業相關知識/經驗以及法律及法規合規方面佔約70%。

提名委員會協助董事局定期檢討董事局技能組合，以確保其持續切合本公司不斷演變的策略需求及瞬息萬變的經營環境。根據近期所作的檢討，提名委員會信納董事局具備與本集團業務直接相關且全面的技能組合，以引領本集團業務發展，並能有效領導本集團應對複雜挑戰，同時實踐本公司宗旨與價值。尤其董事局中大批成員具備風險管理及內部監控能力（並且在可持續發展及行業相關知識方面有充份涵蓋），使董事局能有效地優先考慮成本監控、簡化運作流程及風險紓緩，以應對困難的零售業環境。

董事局中執行董事與獨立非執行董事的組合保持均衡，以使董事局具有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。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。

董事局已建立機制以確保董事局取得獨立觀點。該機制之全文已載列於本公司網站及有關摘要載列如下：

(1) 組成

董事局致力確保委任至少三名獨立非執行董事及當中至少三分之一成員為獨立非執行董事（或《上市規則》不時規定的更高人數下限），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。本公司亦會按《上市規則》之規定及可行情況下委任獨立非執行董事加入董事局委員會，以確保取得獨立觀點。

(2) 獨立性評估

提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，確保彼等能持續作出獨立判斷。

(3) 酬金

獨立非執行董事並無獲給予帶有績效表現相關元素的股本權益薪酬，因為這類薪酬或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

(4) 董事局決策

董事(包括獨立非執行董事)有權就董事局會議上討論事項向管理層尋求進一步資料，及如有需要，可向公司以外的專業顧問尋求獨立意見，費用概由本公司承擔。

董事(包括獨立非執行董事)於合約、交易或安排中擁有重大利益，則不得就通過該合約、交易或安排之董事決議案投票，亦不得計入該會議的法定人數。

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，董事局於所有時間均符合載列於上述第(1)項有關《上市規則》就委任獨立非執行董事之規定。

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。

董事之委任及重選

董事局依照本公司之組織章程細則(「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方會獲推薦予董事局以供選擇。新董事之任命首先由提名委員會根據其職權範圍，並適當考慮本公司提名政策和董事局成員多元化政策進行商議，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下屆舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上重選。此外，接近三分之一人數之董事須於股東週年大會上輪值告退，惟彼等可膺選連任。儘管董事之委任並無特定期限，惟董事局會確保各董事(包括每名獨立非執行董事)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。

徐閔女士(「徐女士」)獲委任為獨立非執行董事，自二零二五年三月二十一日起生效。本公司已就董事委任向彼提供定制的就任須知，以及法定規例及《上市規則》下的董事職責的相關資料。其中，徐女士已於二零二五年三月十二日取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，並確認彼明白作為上市發行人董事的責任。

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」)之下述董事職務屬《上市規則》第3.13(7)條之獨立性指引範疇內：

- (1) 歐先生現時為恒基陽光資產管理有限公司(「恒基陽光」)(本公司之控股公司恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之附屬公司及上市之陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)之管理人)之主席及非執行董事。陽光房地產基金根據《上市規則》被視為本公司之核心關連人士。由於歐先生於恒基陽光擔任非執行角色，而陽光房地產基金並非本公司或恒地之附屬公司，故本公司認為歐先生於恒基陽光之非執行職務並不影響彼之獨立性。
- (2) 歐先生現亦為香港小輪(集團)有限公司(恒地之聯營公司)之非執行董事。作為非執行董事，歐先生沒有參與該公司之日常管理工作，亦沒有於該公司擔任任何執行角色，故本公司認為歐先生於該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。

董事局會議

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。截至二零二五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/全年業績公佈、中期報告及年報；決定是否派息；批准委任徐女士為本公司獨立非執行董事及提名委員會成員；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。董事出席會議紀錄載列於第69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。

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。會議紀錄初稿會於各董事局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。

利益衝突

倘若董事於董事局將予考慮的重要事項中存有重大的利益，本公司將會召開討論該事項之實體會議或視像會議而不會以傳閱董事書面決議案之方式尋求董事書面認可。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。本公司並不知悉董事於本年度內有任何違反利益衝突的情況。

董事局績效

董事局認為定期進行績效評估乃良好企業管治的重要實踐及評估其成效的關鍵工具。董事局近期已按慣例完成每兩年一次的董事局內部績效評估，由提名委員會主導，並在公司秘書協助下進行。每名董事均獲邀以匿名方式完成一份評估問卷，就包括董事局組成、文化和程序、風險管理及持份者參與等若干評估準則，提供個別評級及意見。評估結果已收集並提交予提名委員會作審閱。根據績效評估結果，提名委員會對董事局表現，以及董事局於發展及決定本集團企業文化、策略方向和整體業務目標發揮的有效作用均表示滿意。

董事及要員責任保險

本公司已有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。

董事投入時間

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100頁至第104頁之董事個人資料中。

提名委員會近期就每名董事於二零二五年度對董事局投入時間及作出之貢獻進行評估。委員會審閱董事技能組合、其他重要職務投入時間、出席情況及培訓紀錄，並考慮一系評估準則，包括其在董事局的參與程度、對本公司業務的熟悉程度、其他重要外部職務投入時間以及其他因素（如誠信及經驗）。委員會信納每名董事均(a)於二零二五年舉行的所有會議中保持良好出席率並參與討論；(b)無同時擔任超過六間上市公司之董事職務，且未因其其他外部職務之性質及複雜性對其造成過重負擔；(c)具備誠信，並具有與其在董事局及相關董事局委員會職位相符的專業知識；及(d)熟悉本集團之業務及持續參與專業發展以了解本集團面對的監管、業務及其他問題，及每名董事已為董事局投入充足時間及作出充分貢獻，並且有效履行彼等職責。

董事培訓

於本年度內，本公司為董事局安排了有關國際關係及影響香港與中國內地的複雜且不斷演變的地緣政治議題的演講，以及於執行董事出席的經理月會安排各類議題的內部簡報。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。

本集團於所有範疇中嚴格遵守道德守則及絕不容忍任何形式之貪污或其他不當行為，並深明風險管理的整體責任乃由董事局承擔。為加強董事的防止貪污意識及風險管理知識，本公司定期為所有董事提供反貪污及風險管理培訓，包括最新法例及規則以及由廉政公署制作的反貪污及風險管理培訓教材。

根據董事向本公司提供之培訓紀錄，彼等於二零二五年皆參與持續專業發展，包括出席研討會及講座，以及閱讀最新法例及規則及其他參考資料。研討會、講座及其他參考資料涵蓋廣泛議題，包括企業管治、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集、最新市場資訊及規則、地緣政治的影響、反貪污、風險管理等。於本年度內，各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		
李家誠博士(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	✓	✓
陳馥蘭	✓	✓
獨立非執行董事		
鄭志強	✓	✓
高秉強教授	✓	✓
胡經昌	✓	✓
歐肇基	✓	✓
徐 閔	✓	✓

董事局委員會

董事局已成立六個董事局委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管治委員會及舉報委員會，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。

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，而歐先生亦擁有企業風險管理專業知識。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。

於本年度內，審核委員會與管理層及核數師舉行了三次會議。其履行之職責關於以下各方面：

(1) 財務匯報

就截至二零二五年十二月三十一日止財政年度，委員會審閱了中期和年度業績公佈及報告，並討論管理層提交有關營運和財務表現的財務摘要、說明和分析。委員會仔細考慮所採用的會計政策、應用的重大會計判斷、遵守適用的監管要求和會計準則，以及報告披露的充分性。委員會、管理層和核數師商討與財務報表有關的重大會計事項，以進行適當的會計處理或披露。委員會亦與管理層討論以確保本公司會計及財務匯報職能方面以及有關本公司之環境、社會及管治表現和匯報相關之資源、員工資歷及經驗、培訓課程及預算為足夠。

(2) 核數師

委員會在審閱核數師的聘用條款、有關審核服務及非審核服務之薪酬水平及其提供之獨立性確認後，考慮並通過核數師的委任。委員會評估審計過程的績效，包括審計計劃、審計方式和範圍、關鍵審計事項的識別和處理，以及資訊科技審計的應用。

(3) 風險管理及內部監控

委員會審閱了本集團稽核部對內部監控職能的審計工作及報告，以及管理層就任何缺失採取的整改程序。委員會亦就風險管理（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統之成效作出評估，詳情載於下文「內部審計、風險管理及內部監控」一段中。

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

李家誠博士
林高演博士

獨立非執行董事

胡經昌(主席)
鄭志強
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定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以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。

於截至二零二五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二零二六年薪酬之增幅水平，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。本公司之政策為薪酬委員會在考慮董事薪酬時提供指引，其摘要載於下文「董事局政策」一段中。

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄D2而披露之董事酬金資料詳列於第142頁至第144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144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。

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

李家誠博士(主席)
林高演博士

獨立非執行董事

鄭志強
高秉強教授
胡經昌
徐 閔(於二零二五年三月二十一日獲委任)

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檢討董事局的架構、人數及組成、協助董事局編製董事局技能組合，並根據董事局成員多元化政策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帶來的貢獻而作決定。於本年度內，提名委員會之職權範圍已作出修訂，納入與董事局技能組合及董事局績效評估，以及評估董事投入時間和貢獻相關的職責。最新職權範圍載列於本公司網站。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了兩次會議，以評核本公司之獨立非執行董事之獨立性；批准向董事局提名徐女士出任本公司之獨立非執行董事及提名委員會成員；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；審閱董事局之架構及性別多元化；批准進行董事局績效評估之方式；及審閱董事局成員多元化政策及提名政策。經審閱該等政策，委員會信納該等政策為合適及有效，並已妥善實施。

為提升董事局性別多元化，徐女士於本年度內獲委任為董事。就此而言，經考慮推薦人選以及董事局結構及技能組合後，徐女士獲確認為合適的女性人選。提名委員會於作出提名徐女士的決定時，已參照《上市規則》第3.13條中列明的因素評估彼之獨立性，並考慮到彼在投資銀行及企業融資方面的豐富經驗，以及彼透過自二零二二年起擔任恒基陽光之獨立非執行董事所累積對本集團企業狀況的深入了解，亦充份考慮了提名政策及董事局成員多元化政策。

企業管治委員會

企業管治委員會於二零二一年十二月成立，成員包括：

獨立非執行董事

鄭志強(主席)

歐肇基

各成員在企業管治事務上經驗豐富，並具備適當之技能。本公司已向企業管治委員會提供足夠資源以履行其職責。

職權範圍書載列其職責為制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及監察該等政策及常規以遵守法律及監管規則。企業管治委員會之職權範圍載列於本公司網站。

於本年度內，企業管治委員會舉行了一次會議以制定二零二五年企業管治報告工作計劃；審閱董事及高層管理人員的培訓和持續專業發展、股東通訊政策及確保董事局取得獨立觀點機制；考慮採納新人工智能政策；及收悉並接納稽核部就本集團遵守已採納的政策、慣例和行為準則以及適用法律和監管要求情況所作出的報告。

此外，為進一步加強企業管治常規，企業管治委員會於本年度內批准了新網絡安全政策及新員工多元化政策，以及修訂了本集團若干政策。

基於本公司嚴格遵守股東通訊政策所載的原則，包括確保適時透過本公司網站內「投資者資訊」平台向股東傳達公司資訊、為投資者及分析員舉行簡介會，以及為股東提供不同渠道向本公司表達彼等之意見，委員會信納股東通訊政策為合適及有效，並已妥善實施。

經審閱本公司為確保董事局取得獨立觀點而採納的現有機制後，委員會大體上同意該機制符合《上市規則》要求，屬合適及有效，並已得到本公司遵守。

舉報委員會

舉報委員會於二零二二年三月成立及向董事局匯報。舉報委員會成員包括：

執行董事

林高演博士(主席)

獨立非執行董事

高秉強教授

胡經昌

本公司為僱員及與本集團有往來之人士建立系統，彼等可以保密及匿名方式就與本集團有關之任何事項中可能存在的不正當行為提出關注，並由舉報委員會處理。每位成員具備適當之技能處理舉報者舉報之涉嫌不當行為。

職權範圍書包括監督舉報安排的成效，確保對舉報的不當行為進行公平和獨立的適切調查程序，以及確保收到的資料及調查結果的機密性。舉報政策已納入商業道德及商業行為守則政策，而該政策訂立高道德標準以及舉報框架。

董事局會議、委員會會議及週年股東大會之出席紀錄

下表展示截至二零二五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、企業管治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	企業管治委員會	股東週年大會
執行董事						
李家誠博士(主席兼董事總經理)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李家傑博士(副主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
林高演博士(副主席)	4/4	不適用	1/1	2/2	不適用	1/1
李 寧	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
陳馥蘭	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事						
鄭志強	4/4	3/3	1/1	2/2	1/1	1/1
高秉強教授	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
胡經昌	4/4	3/3	1/1	2/2	不適用	1/1
歐肇基	4/4	3/3	不適用	不適用	1/1	1/1
徐 閔	3/3 ¹	不適用	不適用	1/1 ¹	不適用	1/1

附註：

1. 徐閔女士於二零二五年三月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事及提名委員會成員後，共舉行了三次董事局會議及一次提名委員會會議。

董事對財務報表之責任

董事確認編製截至二零二五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106頁至第110頁獨立核數師報告內。

核數師薪酬

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本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（二零二四年：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（二零二四年：港幣600,000元）。審核委員會已審閱核數師就審核及非審核服務（如有）所收取之薪酬。

標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄C3《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。

持續關連交易

本公司獨立非執行董事及本公司之稽核部作為內部審計師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。本公司之稽核部亦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。

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：

(1) 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。

(2) 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、種族、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帶來的貢獻而作決定。

(3) 員工多元化政策

員工多元化政策概述本集團透過營造多元共融且免受歧視的工作場所，以實現員工多元化的方針。主要措施包括定期為員工提供防止歧視及騷擾的培訓，確保於招聘、晉升機會及發展方面提供平等機會以及共同維護免於歧視且相互尊重的環境。

(4) 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(i)採取其認為適當的措施，以物色及評估人選；(ii)考慮由本公司股東推薦之人士或提名之膺選人士；及(iii)於提出建議時，向董事局提交人選之個人簡歷以作考慮。

(5) 股息政策

股息政策為董事局提供指引，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。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。

(6) 董事及僱員薪酬政策

董事及僱員薪酬政策載列一般原則作為指導本集團在處理薪酬事宜上的方向。作為一般原則，本集團提供合適薪酬水平，以挽留及鼓勵有能力的董事、高層管理人員及僱員，並吸引具經驗之高質素人才，監督本集團之業務及發展。執行董事之薪酬待遇(在切實可行的範圍內)與個人表現和本集團業績掛鉤，並參照可供比較並以香港為營業地點之公司。就非執行董事而言，僅支付固定薪酬/袍金，並參考彼等付出的時間及本集團的規模和複雜程度，並以同業為基準釐定適當之水平。

上述政策之全文載列於本公司網站。

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、反歧視政策等。

環境、社會及管治以及可持續發展

可持續發展

可持續發展委員會於二零二一年八月成立，由本公司之執行董事李寧先生擔任主席及若干董事及部門主管出任委員，以協助董事局檢討企業社會責任及可持續發展之政策及監督相關事項，包括氣候變化、工作環境質素、環境保護、營運慣例及社區參與。

於本年度內，可持續發展委員會舉行了一次會議，以審閱職權範圍、本集團可持續發展整體表現及政策，並制定可持續發展策略及計劃。因應環境、社會及管治措施的最新發展，以及顧問羅兵咸永道會計師事務所及審核委員會的建議，本集團採納了新網絡安全政策、員工多元化政策及人工智能政策，並且修訂了多份現有的政策。

可持續發展委員會之職權範圍以及環境、社會及管治政策均載列於本公司網站。

可持續發展報告載於本年報第17頁至第56頁。

多元化

多元化及包容性乃推動企業可持續發展的重要原素。本公司深明擁有多元化的董事局所帶來的裨益，並已採納董事局成員多元化政策以將其實踐。經考慮董事局架構及若干因素後，提名委員會信納董事局擁有合適架構，其成員賦有多元化之知識、技能及經驗。董事局成員包括兩名女性董事，超過《上市規則》之最低要求，並體現了性別多元化。為維持性別多元化，本公司致力繼續保持董事局內最少有兩名女性董事。

就繼任計劃而言，提名委員會將循多個渠道物色適合的董事人選，包括在適當時候，由董事、股東、管理層、本公司顧問及外部獵頭公司推薦。

本公司非常重視本集團於各層面之性別多元化。於二零二五年十二月三十一日，本集團之員工（包括高層管理人員）的女性所佔比例約為78%。本集團整體員工性別以女性僱員數目較高，均來自百貨業務營銷人員。

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。

本公司之稽核部作為內部審計師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（包括環境、社會及管治風險）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。

舉報及反貪污政策

本公司已設立系統，僱員及任何人士均可就任何與本集團有關之可疑或實際不當行為提出關注。相關詳情載列於商業道德及商業行為守則政策。本集團將會就該等不當行為作出跟進並採取適當的行動，並在適當情況下向有關執法部門舉報。

此外，本公司已採納反貪污及賄賂政策，為僱員提供有關如何識別及處理賄賂和貪污的指引。每位僱員均有責任透過當中所載述之渠道向本公司舉報任何可能違反該政策的行為。

除載列於相關政策之渠道外，本公司已於公司內聯網中建立一個電郵連結，以供員工直接向指定的副主席反映對本集團營運之意見或關注。此外，本公司於其網站另設電郵連結，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。

如有需要，舉報的案件將上報至舉報委員會，該委員會專責處理舉報者舉報之涉嫌不當行為。

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，及監督風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察。

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。

風險管理方針

本集團之風險管理採用「三道防線」模式，明確地闡述職責與架構，確保風險管理實務的問責性和透明度。該模式綜合「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，對風險管理流程進行監督，並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。

第一道防線

本集團之各部門負責識別其本身風險，並設計、實施、管理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。本集團會每年進行上述風險承擔檢視流程。

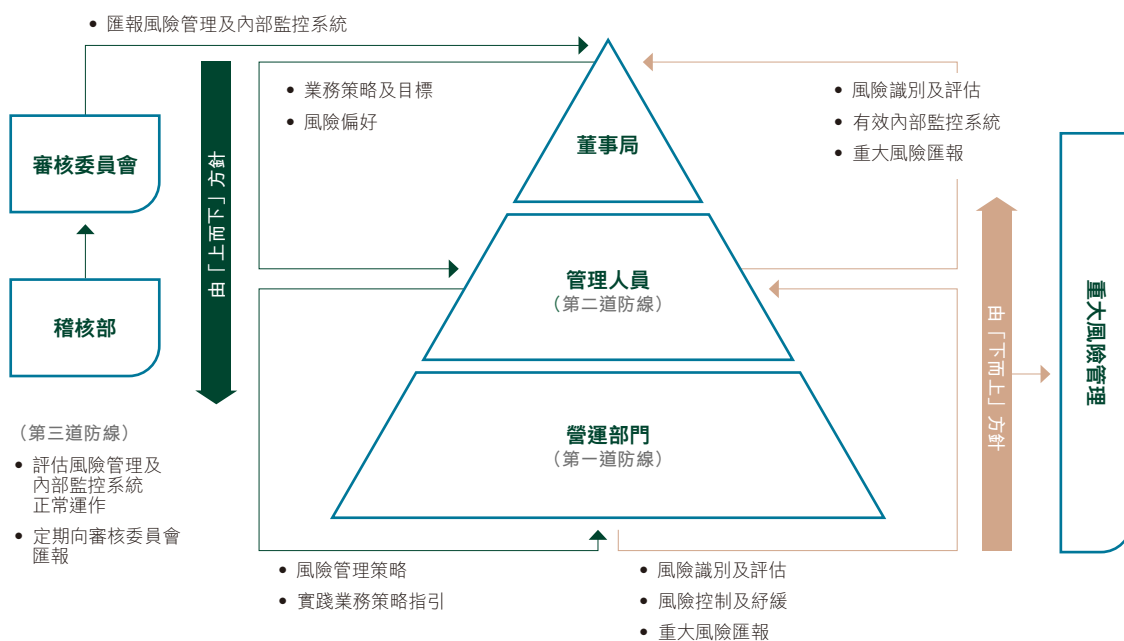
第二道防線

部門管理層及專責小組之職權範圍為審查風險管理和控制系統。這包括制定控制標準並監督部門遵守標準的情況。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。風險管理政策載列於本公司網站。

第三道防線

稽核部作為內部審計師透過獨立審核，從而評估截至二零二五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充分性及正常運作，並提供適當的改善建議。其擬將評估程序持續進行。審核委員會經審閱由稽核部作為內部審計師呈上的審查結果後，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。



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及其個別風險動向連同相關內部監控措施或紓緩概述如下：

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
(1) 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。 持續增加的出境旅遊、跨境消費及跨境購物帶來的負面影響。		• 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。 • 本集團將加強CU APP會員推廣及互動、客戶服務，並於全球採購更多更優質的產品，以應對激烈的競爭。
(2) 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」、「C生活」及「C Mart」，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。		• 本集團致力透過招聘、培訓、發展和維持一個多元化人才隊伍，以應付潛在投訴、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。
(3) 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。		• 本集團致力透過內部指引、培訓員工、檢討程序、由有經驗及專業的員工及諮詢外部專家來監察合規事宜，從而遵守適用於其營運之相關政策、法規及指引。

重大風險及可能的影響	風險動向*	監控/紓緩措施
(4) 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。
(5) 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」、「C生活」、「C Mart」、「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。	↑	本集團透過招聘經驗豐富的資訊科技員工及聘用外部顧問，以及保存備用檔案及採取災難應急措施以管理此風險。
(6) 環境、社會及管治風險（包括極端天氣風險） 環境、社會及管治風險的相關變數可能影響本集團營運或財務績效。	↓	- 由高層管理人員領導的可持續發展委員會已制定明確的可持續發展戰略及覆蓋範圍，並對本集團環境、社會及管治措施進行持續監察。 - 本集團已聘請外部環境、社會及管治顧問提供專業意見。 - 有關應對極端天氣，管理層會參考政府發出的相關法規和指引。

* 風險動向（與去年相較）

↑：風險級別上升

↓：風險級別下降

→：風險級別維持不變

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。

股東權利及投資者關係

董事局致力於促進與股東之有效溝通，並適時向股東及投資者披露重要資料。

股東權利

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股東週年大會舉行前最少二十一天發送各股東。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。本公司之政策是讓股東參與並於股東週年大會上就本公司事務與彼等溝通。

根據《上市規則》，股東於股東大會上所作之任何表決必須以點票方式進行。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香港聯合交易所有限公司網站及本公司網站內刊登。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。

股東通訊政策

本公司一直維持股東通訊政策，旨在促進與本公司股東之有效溝通及確保股東在知情情況下行使其權力。股東通訊政策載有股東與本公司雙向溝通的多個渠道。本公司之一般政策為持續與股東及投資人士保持對話，包括本公司之準投資者以及分析員。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。

本公司亦確保有效及適時向股東及投資人士傳達資訊。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。

股東通訊政策之全文載列於本公司網站，當中包括股東就影響本公司各項事宜表達意見之渠道。股東尤其可透過本公司投資者關係部(電話號碼：(852) 2908 8392或電郵地址：ir@hld.com)向董事局查詢，或直接於股東大會上提問。

董事局報告

董事局同寅茲向全體股東提呈截至二零二五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」及「C生活」(統稱「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10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13頁至第15頁及企業管治報告第57頁至第79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10頁及第166頁財務報表附註六中。本年報內第16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及氣候變化政策，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，上述本集團政策及本集團與員工、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17頁至第56頁之可持續發展報告以及第57頁至第79頁之企業管治報告。董事局主席報告、財務回顧、可持續發展報告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撇銷。

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。

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C3《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

本公司於二零二五年十二月三十一日之主要附屬公司資料編列於第167頁。

集團業績

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之財務狀況，已編列於第111頁至第167頁之財務報表中。

股息

由於本年度錄得虧損，董事局不建議派發末期股息(二零二四年：無)。

慈善捐款

本年度本集團之慈善捐款為港幣29,000元(二零二四年：港幣35,000元)。

固定資產

固定資產之增減詳列於第147頁財務報表附註十五中。

銀行借款

於二零二五年十二月三十一日，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163頁財務報表附註三十(b)中。

股本

本公司股本之資料詳列於第163頁財務報表附註三十(c)中。股本於本年度並無變動。

集團財務摘要

本集團截至二零二五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16頁。

董事酬金

依照《公司條例》(第622章)及《上市規則》附錄D2而披露之董事酬金資料詳列於第142頁至第144頁財務報表附註九中。

董事

本財政年度及截至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事

李家誠博士(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
陳馥蘭

獨立非執行董事

鄭志強
高秉強教授
胡經昌
歐肇基
徐 閔(於二零二五年三月二十一日獲委任)

李家誠博士、李家傑博士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。除歐肇基先生表示不再膺選連任外，李家誠博士及李家傑博士均已表示願意並符合資格膺選連任。

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。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二五年十二月三十一日，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
美麗華酒店企業有限公司	李家傑	3				345,999,980	345,999,980	50.08
	李家誠	3				345,999,980	345,999,980	50.08
	李 寧	3		345,999,980			345,999,980	50.08

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	4				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	4				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	4		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、李家誠博士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、美麗華酒店企業有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之非上市相聯法團的股份、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D2第13段所載之披露規定。

主要股東及其他人士權益

於二零二五年十二月三十一日，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		
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」)被視為持有恒地約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。已故李兆基博士實益擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Rimmer、Riddick及Hopkins之若干股份。Rimmer及Riddick(相應全權信託之相關受託人)持有單位信託之單位，如前述Hopkins為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Hopkins作為單位信託的受託人獨立持有及毋須諮詢Hopkins的股東，而李家傑博士、李家誠博士及李寧先生之配偶各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。李家傑博士及李家誠博士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酌情受益人，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酌情受益人之配偶，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博士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酌情受益人，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酌情受益人之配偶，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，恒地全資擁有之Aynbury Investments Limited之全資附屬Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited及Threadwell Limited分別擁有120,735,300股、128,658,680股及96,606,000股。李家傑博士及李家誠博士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酌情受益人，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有恒地(列載於附註2)及該等股份的權益。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酌情受益人之配偶，根據《證券及期貨條例》，被視為擁有恒地(列載於附註2)及該等股份的權益。
- 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。

認購股份計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份計劃。

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二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本公司並無股票掛鈎協議。於本回顧年度內，本公司亦並無訂立股票掛鈎協議。

於交易、安排或合約及持續關連交易之權益

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

框架協議

本集團於恒基兆業地產有限公司(「恒地」，與其附屬公司及(如適用)聯繫人(但不包括本集團)，統稱「恒地集團」)之附屬公司擁有的物業營運其業務。由於本公司之控股股東恒地及恒地之附屬公司為本公司之關連人士，根據《上市規則》第十四A章，本集團與恒地集團就該等物業進行租賃及特許使用交易構成本公司持續關連交易。為符合《上市規則》第十四A章的規定，本公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立一份租賃及特許使用框架協議(「框架協議」)以訂立框架條款及條件，為期三年，由二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日止；據此，恒地集團之成員(作為業主或特許人)與本集團之成員(作為租戶或特許准用人)於協議年內可不時進行租賃及特許使用交易，而框架協議其後已獲獨立股東批准。

框架協議訂明，就有關租賃及特許使用交易，本集團之相關成員與恒地集團之相關成員應訂立租賃及特許使用個別協議(「租賃及特許使用個別協議」)，其形式以及條款及條件(包括但不限於(如適用)租期或特許使用期、租金或特許使用費之金額、計算及調整、保證按金、冷氣費、管理費、宣傳費及其他開支、收費及費用、付款條款、免租期、續租權之租期以及因故或任意而提前終止之條款)應不時由相關訂約方盡合理努力下而協定。

釐定各項租賃及特許使用交易條款之基準(包括租金/特許使用費之定價基準)包括：

- (a) 每項租賃及特許使用交易應遵守框架協議及相關租賃及特許使用個別協議之條款(如條款有任何歧義，概以框架協議為準)；
- (b) 租賃及特許使用交易之條款應屬公平合理；及租賃及特許使用交易應按一般商業條款或對本集團更有利之條款進行；及
- (c) 每項租賃及特許使用交易之租金或特許使用費以及其他條款須經公平原則磋商及考慮其中包括以下主要因素(如適用)而釐定：
 - (i) 有關物業之區域及附近環境；
 - (ii) 有關物業所進行之業務；
 - (iii) 有關物業之面積大小、位置(所處之相關樓宇或購物商場內)及狀況；
 - (iv) 租期或特許使用期期限；及
 - (v) 租戶或特許准用人對相關物業所在的樓宇或購物商場的可能貢獻(如有)，

包括參考(如適用)恒地集團向相關樓宇或購物商場內的場所或與相關物業類似的場所之現有或潛在租戶或特許准用人所提供的條款，以及可參考從香港土地註冊處取得或向估值師或物業代理查詢的市場可資比較者。

框架協議項下每份租賃及特許使用個別協議的條款將按以下程序釐定：

- (a) 本集團之相關成員與恒地集團之相關成員須就每項租賃及特許使用交易進行公平磋商，並適當考慮框架協議中所述的定價政策，包括釐定租金或特許使用費及其他條款時應受建議交易的特定情況所限；及
- (b) 就行使現有租賃或特許使用之續租權而言，除非相關訂約方另有協定及受框架協議之條款所限，否則將遵循行使續租權之條款及條件。

根據框架協議，本公司之全資附屬公司Citistore (Hong Kong) Limited(「香港千色店」)及Unicorn Stores (HK) Limited(「Unicorn Stores」)作為租戶與恒地之若干附屬公司作為業主，就以下物業訂立數份租賃及特許使用個別協議：

- (i) 位於香港新界荃灣眾安街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。

該等租賃及特許使用個別協議之主要條款概述如下：

協議日期	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及每月雜項費用 ^{附註3}
(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				
(a) 地下G9-G12號舖 二零二三年十二月二十八日	1,893平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣280,000元 ^{附註4}	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 服務費： 港幣23,401元 ^{附註4}
(b) 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 二零二三年十二月二十八日	133,469平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣4,630,000元 ^{附註4}	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 服務費： 港幣1,434,866元 ^{附註4}
(c) 地下G18A號、G18B號、G19-G23號舖 二零二三年十二月二十八日	2,951平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣450,000元 ^{附註4}	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 服務費： 港幣36,717元 ^{附註4}

協議日期	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及每月雜項費用 ^{附註3}
(d) 地下G17號舖 二零二三年十二月 二十八日	547平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣80,000元 ^{附註4}	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 服務費： 港幣\$6,740元 ^{附註4}
(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				
(a) 2樓1-3號、31-42號及45-49號舖 二零二三年十二月 二十八日 （根據日期為二零二五年 四月十四日之退租協 議，提早於二零二五年 四月二十五日終止）	6,882平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣400,000元	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 服務費： 港幣\$124,848元 ^{附註4}
(b) 3樓及4樓全層 二零二三年十二月 二十八日	47,927平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣1,590,000元	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 服務費： 港幣\$707,791元 ^{附註4}

協議日期	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及每月雜項費用 ^{附註3}
(c) 地庫一樓全層 二零二三年十二月 二十八日	19,795平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣1,120,000元 ^{附註4}	營業額租金： UNY元朗店全年營業額之7% (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) 服務費： 港幣\$164,463.13元 ^{附註4}
(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				
(a) 第3層3101號舖 二零二三年十二月 二十八日	62,340平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣1,734,000元	營業額租金： 全年營業額之8%(按千色 Citistore馬鞍山店全部店舖物 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 服務費： 港幣916,618元 ^{附註5}
(b) 第2層2109號舖 二零二三年十二月 二十八日 (根據相關租賃及特許 使用個別協議，提早於 二零二四年十一月三十日 終止)	3,360平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣226,000元	營業額租金： 全年營業額之8%(按千色 Citistore馬鞍山店全部店舖物 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 服務費： 港幣\$53,108元

協議日期	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及每月雜項費用 ^{附註3}
(4) 將軍澳市地段第27號新都城中心二期商場千色Citistore及UNY將軍澳店				
(a) 第2層2047-51號舖 二零二三年十二月二十八日	42,680平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣776,000元 ^{附註4}	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 港幣18,840,000元，則以前 者為準支付租金 服務費： 港幣194,000元 ^{附註4}
(b) 第2層2054-56號舖 二零二三年十二月二十八日	12,703平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣280,000元 ^{附註4}	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 港幣18,840,000元，則以前 者為準支付租金 服務費： 港幣281,391元 ^{附註4}
(c) 第2層2052-53號舖 二零二三年十二月二十八日	12,893平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣320,000元 ^{附註4}	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 港幣18,840,000元，則以前 者為準支付租金 服務費： 港幣286,315元 ^{附註4}
(d) 高層地下UG036號舖 二零二三年十二月二十八日	43,038平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣1,150,000元 ^{附註4}	營業額租金： UNY將軍澳店全年營業額之 6% (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) 服務費： 港幣481,175元 ^{附註4}

協議日期	可出租面積	租期 ^{附註1}	每月基本租金	按營業額訂定租金條款 ^{附註2} 及每月雜項費用 ^{附註3}
(5) 屯門市地段第282號屯門時代廣場北翼千色Citistore屯門店				
北翼第3層1-35號舖 二零二三年十二月二十九日	17,683平方呎	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣1,000,000元	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） 服務費： 港幣279,189元 ^{附註5}
(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 二零二三年十二月二十八日	22,724平方呎 （按樓面面積列示）	二零二三年十月一日至 二零二六年九月三十日	港幣601,000元 ^{附註5}	營業額租金： 不適用 服務費： 港幣148,712元 ^{附註5}

附註：

1. 上述每份租賃及特許使用個別協議均包括一項條款：據此，如訂約雙方共同協定，任何一方可給予另一方不少於三個月之終止通知而提前終止。
2. 若任何上述租賃及特許使用個別協議附有支付營業額租金之條款，則只有在營業額租金高於基本租金時才需要支付，且於此等情況下，將支付營業額租金而非基本租金。
3. 按任何上述租賃及特許使用個別協議支付的每月服務費，需視乎情況不時檢討。
4. 業主已向香港千色店及Unicorn Stores就該等物業提供若干租金減免及/或服務費豁免/減免，涵蓋二零二五年一月一日至二零二六年九月三十日期間，合共約港幣99,687,000元。
5. 業主已向香港千色店就該等物業提供若干租金減免及/或服務費豁免/減免，涵蓋二零二五年七月一日至二零二六年九月三十日期間，合共約港幣20,876,000元。
6. 上表所列之所有基本租金均不包括管理費、冷氣費、推廣費、服務費及政府差餉（如適用）。租賃及特許使用個別協議項下之基本租金金額經計及多項因素後釐定，包括有關物業之地區及附近環境、面積及位置、市場租金預計上升幅度、香港千色店及Unicorn Stores承受租金之能力、香港千色店及Unicorn Stores作為有關購物商場主要租戶所帶來之效益，及（如適用）租期或特許使用的期限及納入租賃及特許使用個別協議之按營業額訂定租金條款，以及在必要或適當的情況下提供的任何租金寬免或減免。

本公司之相關部門將定期審閱租賃及特許使用個別協議以及租賃及特許使用交易，並監察以下年度上限的使用以確保遵守框架協議之條款。

根據框架協議，租賃及特許使用交易年度上限載列如下：

使用權資產上限¹

期間	使用權資產上限 港幣百萬元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	122
由二零二六年一月一日至二零二六年九月三十日止九個月	122

租金支出上限²

期間	租金支出上限 港幣百萬元
截至二零二五年十二月三十一日止年度	140
截至二零二六年十二月三十一日止年度	128
截至二零二七年十二月三十一日止年度	26
截至二零二八年十二月三十一日止年度	25
由二零二九年一月一日至二零二九年九月三十日止九個月	18

附註：

1. 相關期間的使用權資產上限乃本集團根據《香港財務報告準則》第十六號「租賃」就相關期間內所訂立的租賃及特許使用交易將予確認的使用權資產最高總額。
2. 相關期間的租金支出上限乃本集團之相關成員就相關期間內的租賃及特許使用交易於損益表將予確認為支出的浮動租金或特許使用費，以及應付的短期或低價值資產租金及其他費用及開支之最高總額。

除上述租賃及特許使用個別協議外，於本回顧年度內，香港千色店及Unicorn Stores(作為租戶或特許准用人)與恒地之若干附屬公司(作為業主或特許人)訂立多份瑣碎短期租約或特許使用協議，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835,000元。

於二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無就租賃及特許使用交易確認任何使用權資產，而本集團根據框架協議就租賃及特許使用交易支付的租金支出(包括上述短期租約或特許使用協議之租金支出)以及雜項費用總額約為港幣28,316,000元(「框架租賃交易」)。

主協議

本公司與恒地及恒地若干附屬公司訂立若干主協議。由於恒地及恒地附屬公司為本公司之關連人士，該等主協議下之交易構成本公司之持續關連交易。本公司曾以公佈形式披露的主協議項下之各項交易均須遵照《上市規則》第十四A章項下的申報、公佈及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。有關之主要條款簡述如下：

(i) 清潔服務協議

於二零二三年四月十九日，本公司與恒地附屬公司寶豐環保服務有限公司（「寶豐環保」）就有關寶豐環保向本集團之成員提供清潔服務訂立一份主協議，由二零二三年十二月一日至二零二六年十一月三十日止，為期三年，服務費用按月結算（「清潔服務協議」）。根據清潔服務協議，寶豐環保與本集團之相關成員應訂立清潔服務個別協議，其形式以及條款及條件應由相關訂約方協定。

按清潔服務協議訂立之交易收費及條款，須獲得寶豐環保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。本公司可能按該獨立第三方服務供應商之類似或更好之條款僱用寶豐環保。

(ii) 出售貨品及禮券協議

於二零二三年四月十九日，本公司與恒地就有關本集團之成員向恒地集團之成員出售貨品及/或禮券訂立一份主協議，由二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止，為期三年（「出售貨品及禮券協議」）。

根據出售貨品及禮券協議，本集團之相關成員及恒地集團之相關成員應訂立出售貨品及禮券個別協議，其形式以及條款及條件應由相關訂約方協定。該等個別協議下交易之收費及條款將經公平磋商後釐定及恒地集團之相關成員就每項交易向本集團之相關成員應支付之金額應不低於本集團之相關成員於其百貨公司/超級市場或透過其他渠道向其獨立第三方顧客提供貨品及禮券之價格。相關買方應於相關供應商交付貨品及/或禮券之日起計三個月內支付貨品及/或禮券之代價。

(iii) 聯合推廣協議

誠如二零二四年六月四日之公佈所述，本公司與恒地附屬公司H COINS Intelligence Limited(「HCIL」)於二零二四年六月四日訂立主協議，就制定框架條款及條件以落實整合彼等各自之會員忠誠計劃，CU APP及H•COINS，及規範本集團之成員與恒地集團之成員由二零二四年六月四日至二零二六年十二月三十一日止期間進行之其他推廣交易(「聯合推廣協議」)。

根據聯合推廣協議，本集團之相關成員及恒地集團之相關成員應訂立推廣個別協議，其形式以及條款及條件應由相關訂約方協定。該等個別協議下交易之收費及條款：(a)將經公平磋商後釐定；(b)本集團就有關(i)將本集團及恒地集團會員忠誠計劃之間的積分轉換或於該等計劃下積分賺取，及(ii)恒地集團提供予本集團會員忠誠計劃之會員的折扣或促銷活動，而應付恒地集團之相關成員的任何金額，以及其積分現金價值轉換率，應不遜於本集團可從獨立第三方(如有)取得之轉換率或當時業內市場水平，而該等折扣的現金價值應按本集團可從獨立第三方所取得之相關項目的零售價計算；及(c)本集團就有關恒地會員忠誠計劃以積分兌換本集團提供的優惠券、購物禮券、商品等，及本集團接受恒地集團提供的優惠券、購物禮券等購買本集團任何貨品或服務，而應收恒地集團之相關成員的任何金額，應按該等項目之零售價或本集團就類似交易向獨立第三方提供該等項目之價格為基準。

根據聯合推廣協議，本公司附屬公司Newmarket Sourcing Company Limited(「NSCL」)與HCIL於二零二四年十一月二十六日訂立一份推廣個別協議，為期由二零二四年十二月一日至二零二六年十二月三十一日止。根據推廣個別協議，NSCL與HCIL同意互相合作推廣HCIL之會員忠誠計劃(「該計劃」)，其中包括透過向本集團之顧客發放忠誠積分，而本集團接受該等忠誠積分以擴展其業務，並按下述主要條款進行：

- (a) NSCL須向HCIL償付/支付本集團之顧客於合資格交易中所獲得的忠誠積分，轉換率為每一個獲發放的H Coin相等於港幣0.005元；及
- (b) HCIL應向NSCL支付因使用H Coins兌換由本集團之業務單位及租戶所給予或提供的優惠券、購物禮券等而產生的任何金額，及於本集團之業務單位及租戶內作任何購物時所接受由HCIL於該計劃下所給予或提供的優惠券、購物禮券等而產生的任何金額。

本公司之相關部門將定期審閱清潔服務協議、出售貨品及禮券協議以及聯合推廣協議下訂立之個別協議及交易，並監察以下年度上限的使用以確保遵守該等協議之條款。

本集團根據上述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：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止財政年度 (港幣元)	截至二零二六年 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		
清潔服務協議	15,000,000	16,000,000 ¹
聯合推廣協議	9,000,000	9,000,000
(ii) 本集團應收總金額年度上限		
出售貨品及禮券協議	20,000,000	10,000,000 ¹
聯合推廣協議	14,000,000	15,000,000

附註：

1. 此等年度上限與由二零二六年一月一日起至各主協議之屆滿日止期間有關。

截至二零二五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「其他交易」)所支付/收取之金額如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日止年度 (約港幣元)
(i) 本集團支付金額	
清潔服務協議	7,021,000
聯合推廣協議	4,251,000
(ii) 本集團收取金額	
出售貨品及禮券協議	2,639,000
聯合推廣協議	10,870,000

稽核部已審閱框架租賃交易及其他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(經修訂)「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。

詳列於第165頁財務報表附註卅四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重大權益。

董事於競爭業務上之權益

截至二零二五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

於截至二零二五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

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度內表現之討論及分析詳列於第13頁至第15頁。

可持續發展

可持續發展之報告載列於本年報第17頁至第56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160頁財務報表附註廿八中。

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亦已有及維持董事責任保險，為董事提供適當之保障。

公眾持股量

於二零二五年十二月三十一日及截至本報告日期為止，本公司一直遵守《上市規則》第13.32B條及維持所訂明之公眾持股量(即佔本公司已發行股份總數至少25%)。基於公開予本公司查閱之資料及據董事經近日作出合理查詢後所知悉，於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數約30.69%由公眾持有。

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57頁至第79頁，並詳列本公司企業管治規則及常規。

承董事局命

李家誠博士

主席

香港，二零二六年三月二十三日

董事及高層管理人員個人資料

執行董事

李家誠博士，金紫荊星章，太平紳士，54歲，為中國人民政治協商會議北京市第十四屆委員會常務委員，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。彼為恒基兆業有限公司(「恒兆」)之主席。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。彼為香港理工大學大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。彼於二零二一年獲倫敦大學學院頒授名譽院士銜及於二零二二年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。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，而彼為該等公司之董事。彼為李家傑博士之胞弟及李寧先生之內弟。

李家傑博士，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，62歲，為中國人民政治協商會議第十四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以及香港中華煤氣有限公司及港華智慧能源有限公司之主席，而該等公司均為上市公司。彼為一國兩制研究中心理事會主席。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。彼為李家誠博士之胞兄及李寧先生之內弟。

林高演博士，金紫荊星章，銀紫荊星章，74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。彼亦為本公司舉報委員會之主席以及薪酬委員會及提名委員會之成員。林博士於二零二五年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(GBS)。林博士持有香港大學理學士(榮譽)學位，具有超過五十二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。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、復旦大學第八屆董事會校董、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、於二零二一年獲香港科技大學授予工商管理學榮譽博士學位及於二零二三年獲香港大學授予名譽社會學博士學位。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，69歲，自二零一四年獲委任為本公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生於一九八九年設立千色Citistore店舖業務，並自此以董事身分管理業務，在百貨行業具有三十五年之豐富經驗。彼亦為上市公司香港小輪(集團)有限公司之執行董事。李先生為李家傑博士及李家誠博士之姐夫。

陳馥蘭女士，58歲，自二零一八年加入本集團及自二零二四年出任本公司執行董事。彼亦為千色Citistore店舖及Unicorn店舖之零售首席行政總監，負責管理本集團百貨公司及超級市場業務。陳女士持有香港大學地理及社會學文學士學位。陳女士在香港及加拿大之批發、零售及百貨公司行業具有逾三十一年之豐富經驗。

獨立非執行董事

鄭志強先生，76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及企業管治委員會之主席以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，並於一九七十七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、周大福珠寶集團有限公司、中遠海運國際(香港)有限公司及豐盛生活服務有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公司。鄭先生曾擔任Piraeus Port Authority S.A.(於希臘上市)之獨立非執行董事直至二零二五年七月八日。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，75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、提名委員會及舉報委員會之成員。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」)、瀾起科技股份有限公司及偉易達集團有限公司之獨立非執行董事以及臥安機器人(深圳)股份有限公司之非執行董事，而該等公司均為香港上市公司。彼亦為固高科技股份有限公司及思特威(上海)電子科技股份有限公司之董事，而該等公司均為中國內地上市公司。高教授曾擔任丘鈦科技(集團)有限公司之獨立非執行董事直至二零二五年九月八日、上海概倫電子股份有限公司之獨立董事直至二零二五年二月十八日及博通集成電路(上海)股份有限公司之董事直至二零二五年八月二十五日。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。

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，75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以及審核委員會、提名委員會及舉報委員會之成員。胡先生乃香港中華總商會永遠榮譽會長，以及金銀業貿易場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，79歲，自二零一五年出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及企業管治委員會之成員。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。彼作為一名專業會計師，乃企業風險管理的堅定倡導者及實踐者，尤其在金融服務業及房地產業的財務風險管理方面擁有廣泛的經驗。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。

徐閔女士，58歲，自二零二五年三月二十一日出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會之成員。彼具有接近二十年投資銀行及企業融資經驗，並曾於多個機構擔任要職，其中包括二零一三年至二零一九年期間為海通國際資本有限公司之副行政總裁兼董事總經理。徐女士持有美國加州大學柏克萊分校工商管理理學士學位及香港中文大學法律博士學位。徐女士為上市公司漢思集團控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦為恒基陽光資產管理有限公司之獨立非執行董事，該公司為本公司之控股公司恒基兆業地產有限公司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。徐女士現時擔任多項公職，包括強制性公積金計劃諮詢委員會、創科創投基金諮詢委員會及香港中醫藥管理委員會之委員。徐女士曾擔任華南城控股有限公司之獨立非執行董事直至二零二五年七月十四日。

高層管理人員

廖祥源先生，68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公司治理公會資深會員，並為澳洲及紐西蘭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，63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四十年之會計、審計、投資銀行及企業財務經驗。在加入恒基兆業地產集團前，黃先生於二零零四年十二月至二零零七年五月期間出任嘉里建設有限公司之首席財務主管。

財務報表

106	獨立核數師報告
111	綜合損益表
112	綜合損益及其他全面收益表
113	綜合財務狀況表
115	綜合權益變動表
116	綜合現金流量表
118	綜合財務報表附註
167	主要附屬公司

獨立核數師報告



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111頁至第167頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二五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，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

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佈的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二五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佈的《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佈的《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
商譽減值評估 請參閱綜合財務報表附註三(a)「會計估計及判斷－其他資產之減值」及附註十九「商譽」。 於二零二五年十二月三十一日，本集團確認從收購 Camay Investment Limited 及其附屬公司（即 Citistore (Hong Kong) Limited（「千色 Citistore」）及 Puretech Investment Limited）之全部已發行股本而產生之商譽為港幣810,000,000元、收購 Unicorn Stores (HK) Limited（「Unicorn」）之全部已發行股本而產生之商譽為港幣262,000,000元。 對於千色 Citistore 及 Unicorn 兩者而言，管理層認為於二零二五年十二月三十一日之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二零二六年十二月三十一日至二零三零年十二月三十一日止之五個預算年度之每個年度預算總銷售收入及毛利率，貼現率及最終永久年度增長率進行重大管理判斷之評估。	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： - 了解管理層的內部控制及商譽減值的評估過程以及通過考慮估計不確定性的程度以及確定千色 Citistore 及 Unicorn 可收回金額時所涉及的判斷來評估重大錯誤陳述的內在風險； - 在我們估值專家的協助下評估管理層所使用的估值方法－貼現現金流模式，以估計可收回金額； - 在我們的估值專家的協助下評估使用於計算中的關鍵假設，包括每個現金產出單元之截至二零二六年十二月三十一日至二零三零年十二月三十一日止之五個預算年度之每個年度預算總銷售收入及毛利率，和貼現率及最終永久年度增長率； - 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（如適用）；及

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
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和作出判斷存在很大程度的估計不確定性。	• 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。 根據所執行的程序，我們發現管理層所做的關鍵假設，包括商譽減值評估中使用的每個現金產出單元之截至二零二六年十二月三十一日至二零三零年十二月三十一日止之五個預算年度之每個年度預算總銷售收入及毛利率，和貼現率及最終永久年度增長率，均為合理。 我們評估了與商譽賬面值相關的披露(包括與敏感度相關的披露)的足夠性以及綜合財務報表中的披露，並與測試評估和這些評估中應用的假設之間作出核對。我們認為這些披露均為適當。

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，並在此過程中，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佈的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》擬備出具真實而中肯意見的綜合財務報表，並負責其認為為使綜合財務報表的擬備不存在是否由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制。

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，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意或在別無其他實際的替代方案之情形下將 貴集團清盤或停止經營。

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不存在是否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。錯誤陳述可以由於欺詐或錯誤而引起，如果合理預期當它們單獨或匯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：

- 識別和評估是否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，以設計以當時環境而言適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價董事所採用會計政策的適當性、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適當性作出結論，並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，並倘若有關的披露不足，則我們應當對發表意見作出變更。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。
- 規劃和執行 貴集團的審計，就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足及適當的審計憑證，以作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責 貴集團審計的方向、監督和審查為 貴集團審計而執行的審計工作。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和時間安排及重大審計發現等，包括我們在審計過程中所識別之內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合對獨立性的相關專業道德要求，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，採取消除對獨立性產生威脅的行動或防範措施。

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，除非法律或法規不允許公開披露這些事項、或在極端罕見的情況下，由於合理預期在我們的報告中溝通某事項所造成的負面後果將超出所產生的公眾利益，以致我們決定不應在報告中溝通該事項者以外。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃念慈(執業證書編號：P06372)。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二六年三月二十三日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入	五	1,455	1,535
直接成本		(1,411)	(1,528)
其他收益	六	44	7
其他收入/費用及其他收益/虧損淨額	七	10	12
分銷及推廣費用		7	4
行政費用		(18)	(23)
經營虧損		(91)	(109)
租賃負債之融資成本及銀行借款利息支出	八(c)	(48)	(109)
除稅前虧損	八	(33)	(41)
所得稅回撥	十一(a)	(81)	(150)
		14	25
本公司股東應佔之本年度虧損		(67)	(125)
每股虧損		港仙	港仙
— 基本及攤薄	十四	(2.2)	(4.1)

第118頁至第167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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本年度虧損	(67)	(125)
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)	18	5
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	(49)	(120)

第118頁至第167頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	十五	82	127
使用權資產	十六	415	628
商標	十七	32	34
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	47	29
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	十八	24	20
商譽	十九	1,072	1,072
遞延稅項資產	廿七	100	86
		1,772	1,996
流動資產			
存貨	二十	98	111
應收賬款及其他應收款	廿一	41	45
可回收稅項		1	1
現金及銀行結餘	廿二	138	124
		278	281
流動負債			
應付賬款及其他應付款	廿三	334	378
租賃負債	廿四	201	249
應付同母系附屬公司款	廿五	–	5
		535	632
流動負債淨值		(257)	(351)
總資產減流動負債		1,515	1,645
非流動負債			
租賃負債	廿四	243	417
向一間同母系附屬公司借款	廿六	246	155
重置成本撥備		16	14
遞延稅項負債	廿七	6	6
		511	592
資產淨值		1,004	1,053

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
資本及儲備			
股本	三十(c)	612	612
儲備		392	441
權益總額		1,004	1,053

由董事局於二零二六年三月二十三日核准並許可發出。

董事

李家誠博士

李家傑博士

第118頁至第167頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益				
	股本 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元	公允價值 儲備 (不可循環 至損益) 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
於二零二四年一月一日之結餘	612	10	(6)	557	1,173
二零二四年之權益變動：					
本年度虧損	—	—	—	(125)	(125)
本年度其他全面收益(附註十八)	—	—	5	—	5
本年度全面收益總額	—	—	5	(125)	(120)
於二零二四年十二月三十一日之結餘	612	10	(1)	432	1,053
於二零二五年一月一日之結餘	612	10	(1)	432	1,053
二零二五年之權益變動：					
本年度虧損	—	—	—	(67)	(67)
本年度其他全面收益(附註十八)	—	—	18	—	18
本年度全面收益總額	—	—	18	(67)	(49)
於二零二五年十二月三十一日之結餘	612	10	17	365	1,004

第118頁至第167頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
營運活動			
除稅前虧損		(81)	(150)
調整項目：			
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及 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 股息收入	七	(3)	(4)
商標之攤銷	八(c)	2	1
固定資產之折舊	八(c)	44	59
使用權資產之折舊	八(c)	230	258
固定資產撇除	七	–	2
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 公允價值收益淨額	七	(4)	(2)
租賃負債之融資成本	八(c)	26	38
銀行借款利息支出	八(c)	7	3
營運資金變動前之營運盈利		221	205
減少存貨		13	11
減少應收賬款及其他應收款		5	2
減少應付賬款及其他應付款		(32)	(14)
減少應付同母系附屬公司款		(5)	–
營運所得之現金		202	204
於香港已付稅款		–	(2)
營運活動所得之現金淨額		202	202
投資活動			
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及 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股息	七	3	4
購買固定資產之支出		(13)	(25)
投資活動所用之現金淨額		(10)	(21)

綜合現金流量表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
融資活動			
增加向一間同母系附屬公司借款		91	155
支付租賃負債之融資成本予關連公司	廿四	(8)	(18)
償還租賃負債之本金予關連公司	廿四	(141)	(156)
支付租賃負債之融資成本予第三者	廿四	(18)	(20)
償還租賃負債之本金予第三者	廿四	(95)	(100)
支付銀行借款利息支出	八(c)	(7)	(3)
融資活動所用之現金淨額		(178)	(142)
現金及現金等價物之增加淨額		14	39
於一月一日之現金及現金等價物		124	85
於十二月三十一日之現金及現金等價物	廿二	138	124

第118頁至第167頁之附註屬本綜合財務報表之一部分。

綜合財務報表附註

截至二零二五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。

本公司本年度之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 重大會計政策

(a) 合規聲明

本綜合財務報表是按照所有適用之《香港財務報告會計準則》(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」)採用之重大會計政策概要。

(b) 會計政策變動

(i) 本會計期間首次生效之《香港會計準則》之修訂

於本會計期間之財務報表，本集團已採納香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第二十一號「匯率變動之影響－缺乏互換性」之修訂。該修訂不會對本集團之財務業績或財務狀況產生重大影響，乃由於本集團並無進行任何不可以兌換成為另一種貨幣之外幣交易。

本集團並未採納於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

二 重大會計政策(續)

(b) 會計政策變動(續)

(ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋

截至本綜合財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二五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新或修訂準則，當中包括以下發展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
《香港財務報告準則》第九號「金融工具」及《香港財務報告準則》第七號「金融工具：披露－金融工具之分類與計量之修訂」	二零二六年一月一日
《香港財務報告會計準則》第十一卷之年度改進	二零二六年一月一日
《香港財務報告準則》第十八號「財務報表中之呈列及披露」	二零二七年一月一日

本集團正在評估該等發展對首次應用期間之影響。到目前為止已經得出之結論，除《香港財務報告準則》第十八號會對綜合財務報表之呈列及披露發生預期改變以外，採納該等新或修訂準則不太可能對本集團之綜合財務報表構成重大影響：

《香港財務報告準則》第十八號「財務報表中之呈列及披露」

《香港財務報告準則》第十八號將取代《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」，旨在提高有關企業財務報表資訊之透明度及可比較性。《香港財務報告準則》第十八號於二零二七年一月一日或其後啟始之年度期間生效，並具有追溯效力。

除其他變更外，根據《香港財務報告準則》第十八號，企業須將所有收入及支出於損益表中分為五種類別，即營運、投資、融資、終止營運及所得稅等類別。企業亦需於財務報表中呈列單一附註，提供有關管理階層定義之績效計量之特定披露。

本集團並不計劃提前採納《香港財務報告準則》第十八號，並且目前仍在評估採納該準則之影響。

二 重大會計政策(續)

(c) 綜合財務報表之編製基準

截至二零二五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。

編製本綜合財務報表時是以歷史成本作為計量基準，除了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及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以外。

管理層需在編製符合《香港財務報告會計準則》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。實際結果可能有異於該等估計。

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

有關本公司董事(「董事」)在應用本集團之會計政策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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣257,000,000元(二零二四年：港幣351,000,000元)，部分乃由於二零二五年十二月三十一日《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201,000,000元(二零二四年：港幣249,000,000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、本集團可動用之銀行融資額度以及來自一間同母系附屬公司之借款(該款項為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日之一年內償還，並且無固定還款期)，本集團之管理層認為本集團有足夠之財務資源可以於負債到期時償還款項。因此，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

二 重大會計政策(續)

(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而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其他全面收益表中列示。

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

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。

二 重大會計政策(續)

(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。轉讓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。在業務合併中收購之可識別資產以及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。

從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。所有其他維修及保養支出於其發生之財政期間於損益中扣除。

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，其後成本才包括在資產之賬面值內。已更換零件之賬面值不獲確認。歷史成本包括直接歸屬於收購項目之支出。

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。

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

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跡象。

二 重大會計政策(續)

(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。商標之成本自確認該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。

(h) 商譽

商譽是指下列所產生之金額：

- (i) 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。

當年度內出售現金產出單元時，於計算其出售損益時將包括任何應佔購入商譽之金額。

(i) 租賃資產

於合約啟始時，本集團評估合約是否包含租賃。倘若合約於一段時間內給予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》第十六號項下確認豁免所適用之(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)確認一項使用權資產及一項租賃負債。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。

二 重大會計政策(續)

(i) 租賃資產(續)

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」）及沒有以單獨租賃方式處理，則租賃負債也需要重新計量。在這種情況下，根據修訂後之租賃付款額及租賃期限，於租賃修改生效日期之修訂折現率對租賃負債進行重新計量。

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或之前作出之任何租賃付款額、以及任何發生之初次直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，然後貼現至其現值及減去所獲取之租賃激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損（參閱附註二(m)(ii)）後列賬。使用權資產之折舊是按租賃之啟始/修改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確認。本集團於綜合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。可變現淨值乃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。

二 重大會計政策(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(不包括預付費用)、及現金及銀行結餘，則分類為按分攤成本計值(附註廿九)。

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。

二 重大會計政策(續)

(k) 投資及其他金融資產(續)

(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。

(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

本集團對所有權益投資按公允價值計量及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，將不會以其他公允價值變動以外之方式單獨呈報減值虧損(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。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股息收入，於投資項目之股價除息時於損益表中確認。

二 重大會計政策(續)

(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。

(m) 信貸虧損及資產減值

(i) 按攤銷成本計值之金融資產之減值

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。預期信貸虧損採用下列其中一項基準計量：

- 十二個月之預期信貸虧損：指報告日期後十二個月內可能發生之違約事件以導致之預期虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型適用項目之預計年期內所有可能發生之違約事件以導致之預期虧損。

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；
- 商標；
- 商譽；及
- 附屬公司權益。

二 重大會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

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。

— 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，然後再按比例減少該現金產出單元(或該組單元)內其他資產之賬面金額，惟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，其資產之減值虧損(除商譽以外)將會獲得撥回。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。

二 重大會計政策(續)

(m) 信貸虧損及資產減值(續)

(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。本集團於上述之中期結束日採用與財政年度結束日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，儘管相關之減值評估於該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。如果付款到期日於報告期間結束日後十二個月內到期(或者如果付款到期日更長的話，則在業務之正常營運週期)，則將其分類為流動負債。

(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，現金及現金等價物之其中組成也包括須於接獲通知時償還、並構成本集團現金管理部分之銀行透支。

(p) 僱員福利

薪金、年度花紅、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。

對於長期服務金，預計未來福利金額乃根據扣除因本集團向職業退休計劃及強制性公積金計劃所作出之供款而歸屬於僱員之計提福利所產生之負服務成本後而釐定，並被視為相關員工之供款。

二 重大會計政策(續)

(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者，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並根據於報告期間結束日已執行或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由可抵扣和應課稅暫時性差異產生，意指資產和負債於財務報告用途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。

誠如本綜合財務報表附註廿七所呈列，本集團就租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

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，惟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之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及是否預期在能夠利用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乃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。

二 重大會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

遞延稅項是按照資產或負債賬面金額之預期變現或清償方式，根據於報告期間結束日已執行或實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團會在每個報告期間結束日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均會分開列示，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、並且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；

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，這些實體計劃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。

二 重大會計政策(續)

(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，並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之資源外流，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。

(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，即客戶取得產品控制權之時間節點確認。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間節點確認。

(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。

二 重大會計政策(續)

(s) 收入及其他收入確認(續)

(v) 行政費收入

行政費收入在櫃檯供應商銷售產品之時間節點確認。

(vi) 股息收入

上市投資之股息收入於投資項目之股價除息時確認。

(t) 外幣換算

本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。以外幣計值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乃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。

二 重大會計政策(續)

(u) 關連人士

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

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

(b) 倘若符合下列任何條件，則一間實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司和同母系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一間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，而另一間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，預期可能影響該人士、或被該人士影響之家庭成員。

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。作為商譽減值評估之可收回金額為其現金產出單元之使用價值。於需要作出重大判斷以釐定商譽之可收回金額時，本集團估計持續使用業務運作之現金產出單元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

誠如本財務報表附註廿七所載列，於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團確認主要有關稅務虧損、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(按淨額基準)、以及固定資產折舊與有關之折舊免稅額之差額等所產生之遞延稅項資產。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。倘若未來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中確認。

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措施，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(不包括預付款項)。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(不包括預付費用)

有關應收賬款及其他應收款(不包括預付費用)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自首次確認後有否顯著增加。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，尤其參考包括下列之跡象：

- 交易對手之外部信貸評級(按盡可能提供者)；
- 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。

當交易對手不能於合約付款日期進行付款時，則應收賬款及其他應收款(不包括預付費用)發生違約。

當並不存在合理期望可以收回欠款時，則撇銷應收賬款及其他應收款(不包括預付費用)。

本集團認為於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，對應收賬款及其他應收款(不包括預付費用)所識別之預期信貸虧損金額甚小。

四 財務風險管理及公允價值(續)

(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並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。本集團採取適當之政策以針對其流動資金風險管理措施，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)、本集團可變現為現金之未抵押上市證券投資(參閱附註十八)、本集團可動用之銀行融資額度(參閱附註卅四)、以及來自一間同母系附屬公司之借款(該款項為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日之一年內償還，並且無固定還款期)(參閱附註廿六)。

鑑於向一間同母系附屬公司之借款(參閱附註廿六)為無固定還款期，披露其於報告期間結束日之剩餘合約到期情況並不可行。除此以外，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(附註廿九)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，則按照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：

	二零二五年 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	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總額	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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)	324	2	-	-	326	326
租賃負債	216	100	159	-	475	444
	540	102	159	-	801	770

四 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險(續)

	二零二四年 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	一年後 但兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總額	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
應付賬款及其他應付款(不包括合約負債及重置成本撥備)	365	1	–	–	366	366
租賃負債	274	215	231	–	720	666
應付同母系附屬公司款(列賬為流動負債)	5	–	–	–	5	5
	644	216	231	–	1,091	1,037

(c) 利率風險

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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。截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無訂立任何利率對沖工具。

(d) 匯率風險

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團並無按本集團實體所涉及功能貨幣以外之貨幣計值之重大結餘。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，對本公司股東應佔本集團截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止每個年度之除稅後虧損、及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日每個日期之權益總額之影響，預期並不重大。

四 財務風險管理及公允價值(續)

(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)。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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及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。其公允價值乃按照市場報價列賬，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。

本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之公允價值，並無重大差異，惟向一間同母系附屬公司之借款(參閱附註廿六)以外，該款項為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日之一年內償還，並且無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，於第一級、第二級和第三級公允價值等級之間，並無金融資產及金融負債之轉移。截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，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及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。

假設於二零二五年十二月三十一日，該等證券之價格增加/減少5%(二零二四年：5%)(所有其他可變因素維持不變)，本公司股東應佔除稅後虧損將會減少/增加港幣1,000,000元(二零二四年：港幣1,000,000元)及本集團之權益總額將會增加/減少港幣4,000,000元(二零二四年：港幣2,000,000元)。

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銷貨收入	1,114	1,151
寄售專櫃佣金收入	241	270
特許專櫃佣金收入	91	103
推廣收入	5	6
行政費收入	4	5
	1,455	1,535

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	880	1,003
代特許專櫃收取	321	373
	1,201	1,376

六 其他收益

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
贊助費	4	3
天線網站租金收入	2	2
雜項收入	4	7
	10	12

七 其他收入/費用及其他收益/虧損淨額

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
上市投資之股息收入	3	4
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 公允價值收益淨額(附註十八)	4	2
固定資產撇除	—	(2)
	7	4

八 除稅前虧損

除稅前虧損，已扣除下列各項：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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	229	245
界定供款退休計劃之供款	10	11
(c) 其他項目：		
商標之攤銷(附註十七)	2	1
折舊		
— 固定資產(附註十五)	44	59
— 使用權資產(註(i))(附註十六)	230	258
核數師酬金		
— 審核服務	2	2
— 其他服務	—	3
租賃負債之融資成本(註(ii))(附註廿四及卅五)	26	38
銀行借款利息支出	7	3
有關短期租賃費用(註(ii))	—	1
租賃物業之其他費用(註(ii))	75	115
銷售存貨成本(附註二十)	808	830

註：

- (i) 就截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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230,000,000元(二零二四年：港幣258,000,000元)、租賃負債之融資成本為港幣26,000,000元(二零二四年：港幣38,000,000元)及租金和相關支出港幣75,000,000元(二零二四年：港幣116,000,000元)，截至二零二五年十二月三十一日止年度總額為港幣331,000,000元(二零二四年：港幣412,000,000元)，按年減少港幣81,000,000元，主要乃由於本集團之若干店舖物業業主已授出寬減租金及相關服務費用，令本集團(作為承租人)於本年度內節省該等店舖物業之租金及相關支出合共港幣60,000,000元(二零二四年：無)。

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：

	二零二五年				
	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					
李家誠博士	50	—	—	—	50
李家傑博士	50	—	—	—	50
林高演博士	50	—	—	—	50
李寧	50	—	—	—	50
陳馥蘭	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
徐閔*	42	—	—	—	42
總額	492	800	—	—	1,292

* 於二零二五年三月二十一日，獲委任為本公司之獨立非執行董事。

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)

	二零二四年				
	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					
李家誠博士	50	—	—	—	50
李家傑博士	50	—	—	—	50
林高演博士	50	—	—	—	50
李寧	50	—	—	—	50
陳馥蘭*	25	—	—	—	25
獨立非執行董事					
鄭志強	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

* 於二零二四年七月十六日，獲委任為本公司之執行董事。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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，截至二零二五年十二月三十一日止年度及於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：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，截至二零二五年十二月三十一日止年度及於二零二五年十二月三十一日，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或於年度內任何時間享有重大權益之重要交易、安排或合約(二零二四年：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。

若干董事從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之間所作出服務予以分配之方法並不可行，因此其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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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	
	二零二五年	二零二四年
港幣1,000,000元或以下	2	—
港幣1,000,001元至港幣2,000,000元	3	5
	5	5

(b) 高層管理人員之酬金

除披露於附註九中之董事酬金以外，高層管理人員(其簡歷列載於截至二零二五年十二月三十一日止年度之本公司年報(此綜合財務報表乃為其中一部分)之「董事及高層管理人員個人資料」一節中)於本年度並無從本集團收取酬金(二零二四年：無)。

十一 所得稅回撥

(a) 綜合損益表內列報之所得稅回撥代表：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本期稅項費用－香港		
－本年度撥備	－	－
遞延稅項回撥		
－源自及撥回暫時性差異(附註廿七)	(14)	(25)
	(14)	(25)

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以16.5%(二零二四年：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二零二四年/二零二五年課稅年度應付稅款一次性寬減100%(二零二四年：100%)、惟受制於每項業務之寬減金額上限為港幣1,500元(二零二三年/二零二四年：港幣3,000元)。

(b) 所得稅回撥與會計虧損以適用稅率計算之對賬：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
除稅前虧損	(81)	(150)
按香港利得稅率16.5%(二零二四年：16.5%)		
計算除稅前虧損之稅項	(13)	(25)
毋須課稅收入之稅項影響	(1)	(1)
不可抵扣費用之稅項影響	－	1
所得稅回撥	(14)	(25)

十二 分部報告

由於截至二零二五年十二月三十一日止及二零二四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1,455,000,000元(二零二四年：港幣1,535,000,000元)，及除稅前經營虧損(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣83,000,000元(二零二四年：港幣150,000,000元)。

地區資料

由於截至二零二五年十二月三十一日及二零二四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二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，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

董事會宣佈不派發屬於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之中期股息予本公司股東(二零二四年：無)。

於報告期間結束後，董事會宣佈不派發屬於截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息予本公司股東(二零二四年：無)。

十四 每股虧損－基本及攤薄

每股基本及攤薄虧損乃按本公司股東應佔虧損港幣67,000,000元(二零二四年：港幣125,000,000元)及本年度內已發行之3,047,327,395股(二零二四年：3,047,327,395股)普通股計算。

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	總計 港幣百萬元
成本：			
於二零二四年一月一日	290	144	434
添置	—	6	6
撇除	(10)	(6)	(16)
於二零二四年十二月三十一日	280	144	424
累計折舊：			
於二零二四年一月一日	183	69	252
本年度折舊(附註八(c))	30	29	59
撇除	(8)	(6)	(14)
於二零二四年十二月三十一日	205	92	297
賬面淨值：			
於二零二四年十二月三十一日	75	52	127
成本：			
於二零二五年一月一日	280	144	424
添置	3	2	5
出售	(1)	(5)	(6)
撇除	(8)	(6)	(14)
於二零二五年十二月三十一日	274	135	409
累計折舊：			
於二零二五年一月一日	205	92	297
本年度折舊(附註八(c))	26	18	44
撇除	(8)	(6)	(14)
於二零二五年十二月三十一日	223	104	327
賬面淨值：			
於二零二五年十二月三十一日	51	31	82

十六 使用權資產

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	1,420	1,442
本年度增加(附註廿四)	57	4
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)	(40)	(6)
租賃屆滿時撥回	(135)	(20)
於十二月三十一日	1,302	1,420
累計折舊：		
於一月一日	(792)	(554)
本年度折舊(參閱附註八(c))	(230)	(258)
租賃屆滿時撥回	135	20
於十二月三十一日	(887)	(792)
賬面淨值：		
於十二月三十一日	415	628

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，本集團根據《香港財務報告準則》第十六號就每項餘下租賃(「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兩年至八年之期間(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(如有)後之期間)確認。

於餘下租賃之屆滿日期，相關使用權資產之賬面值將會攤分至零。

十七 商標

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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	17	16
本年度攤銷(附註八(c))	2	1
於十二月三十一日	19	17
賬面淨值：		
於十二月三十一日	32	34

於二零一四年十二月一日，本公司完成收購Camay Investment Limited全部已發行股本及其附屬公司、即從事百貨商店業務之Citistore (Hong Kong) Limited(「千色Citistore」)及Puretech Investment Limited(「千色收購」)。本集團在千色收購項下已根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」採納購買價分配方法，確認商標為可識別資產並於收購日根據董事之估值(經參考專業估價師進行之獨立估值)以公允價值計量。於二零二五年十二月三十一日，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6,000,000元(二零二四年：港幣6,000,000元)(參閱附註廿七)。

誠如本綜合財務報表附註二(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適用於截至二零二五年十二月三十一日止及二零二四年十二月三十一日止兩個年度。

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及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

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

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團實益持有一間金融機構企業所發行之香港上市證券。該等證券以港元計值。截至二零二五年十二月三十一日止年度確認之股息收入金額為港幣2,000,000元(二零二四年：港幣3,000,000元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該等證券投資之公允價值為港幣47,000,000元(二零二四年：港幣29,000,000元)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，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公允價值收益淨額為港幣18,000,000元(二零二四年：港幣5,000,000元)，並已確認於本集團綜合權益變動表之公允價值儲備(不可循環至損益)內。

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

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團實益持有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。截至二零二五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(二零二四年：港幣1,000,000元)。於二零二五年十二月三十一日，本集團於該等證券投資之公允價值為港幣24,000,000元(二零二四年：港幣20,000,000元)。截至二零二五年十二月三十一日止年度，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所產生之公允價值收益淨額為港幣4,000,000元(二零二四年：港幣2,000,000元)，並已確認於其他收入/費用及其他收益/虧損淨額內(參閱附註七)。

請參閱本綜合財務報表之附註四(f)有關該等證券對價格風險敏感度之分析。

十九 商譽

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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
	1,072	1,072

十九 商譽(續)

(a) 千色商譽

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千色Citistore所經營之百貨業務，並於報告期間結束日已測試減值(參閱附註二(m)(ii))。

董事採用千色Citistore現金產出單元之使用價值對千色商譽於二零二五年十二月三十一日進行減值評估。使用價值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及擴大忠誠會員計劃(參閱附註卅四(iii))之預期，釐定由現金產出單元於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零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(不包括於二零二五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) 截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零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2.5%；
- (ii) 截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零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；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零三零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%，以釐定一個最終永久價值。

於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零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二零二五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，採用除稅前貼現率為10.93%及除稅後貼現率為10.82%(二零二四年：除稅前貼現率為12.21%及除稅後貼現率為11.78%)，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二零二五年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

十九 商譽(續)

(a) 千色商譽(續)

於二零二五年十二月三十一日，有關千色Citistore之現金產出單元而言，根據使用價值計算之可收回金額(扣除千色Citistore於二零二五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)乃超過千色商譽之賬面值。倘若除稅後貼現率上升1%、或倘若於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零年十二月三十一日止未來五個預算年度之每年預算總銷售收入減少3%、或倘若於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零年十二月三十一日止未來五個預算年度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分別為港幣61,000,000元、港幣70,000,000元及港幣154,000,000元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零年十二月三十一日止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)收購從事超級市場及百貨商店綜合業務之生活創庫有限公司(於二零一八年七月二十七日已更改其名為Unicorn Stores (HK) Limited(「Unicorn」))之全部已發行股本(「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(參閱附註二(m)(ii))。

十九 商譽(續)

(b) Unicorn商譽(續)

董事採用Unicorn現金產出單元之使用價值對Unicorn商譽於二零二五年十二月三十一日進行減值評估。使用價值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及擴大忠誠會員計劃(參閱附註卅四(iii))之預期，釐定由現金產出單元於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零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(不包括於二零二五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) 截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零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3.8%；
- (ii) 截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零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0.6百分點；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零三零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%，以釐定一個最終永久價值。

於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零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二零二五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，採用除稅前貼現率為10.93%及除稅後貼現率為10.82%(二零二四年：除稅前貼現率為12.21%及除稅後貼現率為11.78%)，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二零二五年十二月三十一日之Unicorn商譽不存在減值損失。

十九 商譽(續)

(b) Unicorn商譽(續)

於二零二五年十二月三十一日，有關Unicorn之現金產出單元而言，根據使用價值計算之可收回金額(扣除Unicorn於二零二五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Unicorn商譽之賬面值。倘若除稅後貼現率上升1%、或倘若於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零年十二月三十一日止未來五個預算年度之每年預算總銷售收入減少3%、或倘若於截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零年十二月三十一日止未來五個預算年度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分別為港幣7,000,000元、港幣77,000,000元及港幣173,000,000元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年十二月三十一日及二零三零年十二月三十一日止未來五個預算年度Unicorn之每年預算總銷售收入減少3%及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。

二十 存貨

綜合財務狀況表內列報之存貨包括：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
製成品	98	111

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
已出售存貨賬面金額	800	821
存貨撇減	8	9
	808	830

廿一 應收賬款及其他應收款

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應收貿易賬款	17	15
按金、預付費用及其他應收款	24	30
	41	45

於二零二五年十二月三十一日，除各種按金港幣4,000,000元(二零二四年：港幣11,000,000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。

(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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
未逾期及逾期一個月內	17	15

(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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
無逾期亦無減值	17	15

逾期但並無減值之應收賬款，乃有關與本集團交易紀錄良好之交易對手。

廿二 現金及銀行結餘

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銀行存款及現金	138	124
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘及綜合現金流量表之現金及現金等價物	138	124

廿三 應付賬款及其他應付款

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
應付貿易賬款	250	271
合約負債(註)	6	8
應付費用及其他應付款	69	89
已收按金	9	10
	334	378

註： 截至二零二五年十二月三十一日止年度，年初合約負債金額中包括港幣5,000,000元(二零二四年：港幣7,000,000元)被確認為收入。預計於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二五年十二月三十一日，除為數港幣2,000,000元(二零二四年：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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求償還	218	237
超過一個月但三個月內到期	32	34
	250	271

廿四 租賃負債

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於一月一日	666	924
本年度增加(附註十六)	57	4
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)	(40)	(6)
本年度所作出之租賃付款額	(262)	(294)
已支付之租賃按金從應收賬款及其他應收款重新分類	(3)	—
本年度租賃負債之融資成本(附註八(c))	26	38
於十二月三十一日	444	666

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
— 一年內合約屆滿	201	249
列賬為非流動負債之金額		
— 一年後及兩年內合約屆滿	89	200
— 兩年後及五年內合約屆滿	154	217
	243	417
租賃負債之賬面總額	444	666

融資成本乃根據《香港財務報告準則》第十六號項下之首次確認每項餘下租賃(參閱附註十六)之租賃負債時，經調整截至二零二五年十二月三十一日止年度及相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內增加及若干租賃條款之修改、及於扣減年度內就該項餘下租賃所作出之租賃付款額，並考慮截至二零二五年十二月三十一日止年度內之重新分類調整(二零二四年：無)後之賬面值，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適當。

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。

於二零二五年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣107,000,000元(二零二四年：港幣288,000,000元)。

廿五 應付同母系附屬公司款

於二零二四年十二月三十一日，所有列賬為流動負債之應付同母系附屬公司款均為無抵押、免息及須於報告期間結束日之一年內或按要求償還。

廿六 向一間同母系附屬公司借款

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，列賬為非流動負債之向一間同母系附屬公司借款（為本公司之中介控股公司之全資附屬公司）為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日之一年內償還，並且無固定還款期。

廿七 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
於二零二四年一月一日	(1)	(55)	6	(5)	(55)
於損益內計入（附註十一(a)）	(1)	(23)	–	(1)	(25)
於二零二四年十二月三十一日	(2)	(78)	6	(6)	(80)
於二零二五年一月一日	(2)	(78)	6	(6)	(80)
於損益內（計入）/扣除（附註十一(a)）	(1)	(14)	–	1	(14)
於二零二五年十二月三十一日	(3)	(92)	6	(5)	(94)

廿七 遞延稅項資產及負債(續)

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有關之遞延稅項(資產)/負債包括以下內容：

遞延稅項來自：	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		
	租賃負債 港幣百萬元	使用權資產 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元
於二零二四年一月一日	(152)	147	(5)
於損益內扣除/(計入)	42	(43)	(1)
於二零二四年十二月三十一日	(110)	104	(6)
於二零二五年一月一日	(110)	104	(6)
增加淨額	(3)	3	-
於損益內扣除/(計入)	40	(39)	1
於二零二五年十二月三十一日	(73)	68	(5)

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨額	(100)	(86)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	6	6
	(94)	(80)

廿八 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，本集團及其僱員各自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%向強積金計劃每月供款。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均無動用沒收供款。

此外，由於歷史原因，千色Citistore及Unicorn(均為本公司之間接全資附屬公司)之若干長期服務僱員則根據《職業退休計劃條例》享有供款之福利。千色Citistore及Unicorn之長期服務僱員於終止僱用時亦有權根據《香港僱傭條例》按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Unicorn之界定供款退休計劃項下之僱員已計提享有權益而有所減少。

《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》已於二零二二年六月訂立，並取消使用強積金條例及/或職業退休計劃條例項下以僱主強制性供款之累算權益來抵銷遣散費及長期服務金(「抵銷安排」)。取消抵銷安排將增加福利狀況，並影響僱主應支付之長期服務金。根據《香港會計準則》第十九號「僱員福利」之規定，管理層已重新計量長期服務金撥備，以反映取消抵銷安排之財務影響。因此，於二零二五年十二月三十一日確認之長期服務金撥備金額為港幣9,000,000元(二零二四年：港幣8,000,000元)並已計入於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註廿三「應付賬款及其他應付款」之應付費用及其他應付款內。

廿九 按類別劃分之金融工具

本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日持有下列金融工具：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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)	27	29
現金及銀行結餘(附註廿二)	138	124
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		
投資上市證券(附註十八)	47	29
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		
投資上市證券(附註十八)	24	20
	236	202
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(不包括合約負債及重置成本撥備)(附註四(b))	326	366
租賃負債(附註四(b)及廿四)	444	666
應付同母系附屬公司款(列賬為流動負債)(附註四(b))	—	5
	770	1,037

三十 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 財務狀況表

	附註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益		—	—
流動資產			
應收關連公司款		1,680	1,583
流動負債			
應付賬款及其他應付款		3	3
應付關連公司款		74	67
		77	70
流動資產淨值		1,603	1,513
總資產減流動負債		1,603	1,513
非流動負債			
向一間同母系附屬公司借款		246	155
資產淨值		1,357	1,358
資本及儲備			
股本	三十(c)	612	612
儲備		745	746
權益總額		1,357	1,358

本公司之財務狀況表由董事局於二零二六年三月二十三日核准並代表簽署。

董事

李家誠博士

李家傑博士

三十 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 儲備變動

	保留盈利 港幣百萬元
於二零二四年一月一日	763
二零二四年之儲備變動：	
本年度虧損	(17)
於二零二四年十二月三十一日	746
於二零二五年一月一日	746
二零二五年之儲備變動：	
本年度虧損	(1)
於二零二五年十二月三十一日	745

(c) 股本

	本集團及本公司			
	股份數目		金額	
	二零二五年 百萬元	二零二四年 百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 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

於二零二五年十二月三十一日，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745,000,000元(二零二四年：港幣746,000,000元)。如載列於附註十三，於報告期間結束後，董事會宣佈不派發屬於截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息予本公司股東(二零二四年：無)。

卅一 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，及於適當時根據金融和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對資本管理之量度標準，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。於二零二五年十二月三十一日，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(二零二四年：港幣零元)及不包括本集團於二零二五年十二月三十一日根據《香港財務報告準則》第十六號所確認之租賃負債港幣444,000,000元(二零二四年：港幣666,000,000元)(附註廿四))為港幣138,000,000元(二零二四年：港幣124,000,000元)(附註廿二)，因此本集團之借貸比率為零(二零二四年：零)。

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止兩個年度及於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無受制於外部施加之資本規定。

卅二 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，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項目之資本承擔金額為港幣5,000,000元(二零二四年：港幣4,000,000元)。

卅三 或然負債

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

卅四 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，本集團於本年度進行下列重大關連人士交易：

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：

	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
已支付及應付現金租金(註(ii))	178	243
清潔費支出	7	7
停車場支出	1	1
出售禮券	1	1
快速檢測試劑盒、口罩及其他之銷售	2	4
以H•COINS(註(iii))結算之銷售商品	11	4
聯合推廣協議下應付淨額(註(iii))	4	—
將H•COINS(註(iii))轉移至一間同母系附屬公司	—	6

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)：包括截至二零二五年十二月三十一日止年度之管理費、冷氣費及差餉合共港幣27,000,000元(二零二四年：港幣69,000,000元)。

註(iii)：截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司與一間同母系附屬公司(為其控股公司一恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司)訂立聯合推廣協議，據此雙方同意於二零二四年年底前整合各自之會員忠誠計劃：CU APP及H•COINS。整合該等忠誠計劃將令會員基礎擴大，並通過於兩個計劃賺取及兌換積分之渠道以及享受更廣泛之優惠及獎勵，為於本集團商店購物及惠顧之會員帶來更佳動力。預期長遠將有助增強本集團旗下各店舖之積分兌換，並加強營業額及人流。

於二零二五年十二月三十一日，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已獲授銀行融資之最高貸款額度合共為港幣650,000,000元，其中本集團可獲得之最高分項貸款額度為港幣250,000,000元。該項融資額度由本公司之中介控股公司向貸款銀行提供擔保。

於二零二五年十二月三十一日，根據授予本公司之中介控股公司之一項銀行融資額度，一間銀行已就有關本公司之一間間接全資附屬公司所經營之一家店舖向業主出具保證書，以代替為數港幣2,000,000元(二零二四年：港幣3,000,000元)之租金按金金額。

卅五 與融資活動有關之賬面值變動

	租賃負債 (附註廿四) 港幣百萬元
於二零二四年一月一日	924
於本年度內確認淨額	(2)
支付	(294)
融資成本(附註八(c))	38
於二零二四年十二月三十一日	666
於二零二五年一月一日	666
於本年度內確認淨額	14
支付	(262)
融資成本(附註八(c))	26
於二零二五年十二月三十一日	444

卅六 於報告期間結束日後之非調整事項

於報告期間結束日後，董事會宣佈不派發屬於截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息予本公司股東（二零二四年：無），有關詳情載列於附註十三。

卅七 母公司及最終控股公司

於二零二五年十二月三十一日，董事認為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）。以上公司並均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

於二零二五年十二月三十一日

根據董事之意見，以下詳列於二零二五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	本公司擁有股權百分比	
	港幣	直接	間接
A 百貨商店業務、超級市場及百貨商店 綜合業務和中央倉庫營運			
Citistore (Hong Kong) Limited	1	—	100
Unicorn Stores (HK) Limited	35,000,000	—	100
Newmarket Sourcing Company Limited	1	—	100
B 財務			
恒基兆業發展財務有限公司	100,000	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

李家誠博士(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

陳馥蘭

獨立非執行董事

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

徐 閔

審核委員會

鄭志強*

高秉強教授

胡經昌

歐肇基

薪酬委員會

胡經昌*

李家誠博士

林高演博士

鄭志強

高秉強教授

提名委員會

李家誠博士*

林高演博士

鄭志強

高秉強教授

胡經昌

徐 閔

企業管治委員會

鄭志強*

歐肇基

舉報委員會

林高演博士*

高秉強教授

胡經昌

* 委員會主席

公司秘書

廖祥源

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

網站 : www.hilhk.com

電子郵件 : henderson@hld.com

股份登記及過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17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



HENDERSON INVESTMENT LIMITED
恒 基 兆 業 發 展 有 限 公 司