

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



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

二零二三年全年業績公佈

董事局主席報告

股東應佔虧損及資產淨值

集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東應佔虧損為港幣七千二百萬元，而去年則錄得股東應佔盈利港幣五百萬元。虧損主要由於(i)位於太古城之 APITA 進行分階段翻新工程令其銷售額下降；(ii)自二零二二年年底起取消社交距離措施，令顧客對集團超級市場食品及日用品之需求減少；及(iii)出境旅遊、以及跨境消費及購物增加而導致集團零售額下降。每股虧損為港幣 2.4 仙 (二零二二年：每股盈利為港幣 0.2 仙)。

於二零二三年十二月三十一日，股東應佔資產淨值為港幣十一億七千三百萬元或每股港幣0.38元 (二零二二年：港幣十二億七千萬元或每股港幣0.42元)。

股息

由於本年度錄得虧損，董事局不建議派發末期股息 (二零二二年：每股港幣一仙)。

業務回顧

由於社交距離措施及旅遊限制自二零二二年年底起相繼撤銷，令香港零售市道於本年度普遍向好。然而，本港居民因出境旅遊、以至跨境消費及購物增加，而削減在港消費。加上市民疫情過後減少到超市購買食物及日用品，更令本地超級市場業務進一步受到負面影響。根據政府統計處資料顯示，超級市場貨品之銷貨價值(包括百貨公司內之超級市場部門之零售銷售)按年下跌達 7.1%。

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」之百貨公司及三間名為「C 生活」之實用家品專賣店(以下統稱「千色 Citistore」)；以及 (ii) Unicorn Stores (HK) Limited — 經營兩間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司，及兩間名為「UNY」之超級市場(以下統稱「Unicorn」)。

(一) 千色 Citistore

千色Citistore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	54,809
千色 Citistore 馬鞍山店	新界新港城中心	65,700
千色 Citistore 將軍澳店	新界 MCP Central(新都城中心二期)商場	68,276
<u>實用家品專賣店</u>		
C 生活黃大仙店	九龍黃大仙中心	1,629
C 生活屯門店	新界良景廣場	1,284
C 生活天水圍店	新界 T Town 南商場	3,660
總計：		351,901

* 每店均設有C生活專櫃。

千色Citistore於本年度優化貨品組合，並提供更多旅行用品、服飾及美容化妝品等以滿足不斷轉變之市場需求。並且繼續推出多項銷售推廣活動，與供應商加強合作，務求提升整體之營運表現。另外，旗下各店舖亦陸續整合其收銀處，以簡化顧客付款流程及提高運作效率。千色Citistore因此在市場競爭日趨激烈下，於截至二零二三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仍能持平為港幣十五億四千二百萬元，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	319	359	-11%
寄售專櫃銷售款額	783	820	-5%
特許專櫃銷售款額	440	363	+21%
總計:	1,542	1,542	-

自營貨品銷售

本年度，由於若干家居雜貨需求下降，千色 Citistore 銷售自營貨品收入減少 11% 至港幣三億一千九百萬元。惟由於採購策略得宜，毛利率提升至 34%。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	319	359
毛利 (扣除銷貨成本後)	107	113
毛利率	34%	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，主要由於特許專櫃之銷售總額較去年有所增加，帶動佣金總收入亦按年上升 3% 至港幣三億五千一百萬元，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
佣金收入：			
— 來自寄售專櫃	234	242	-3%
— 來自特許專櫃	117	98	+19%
總計:	351	340	+3%

千色 Citistore 盈利貢獻

儘管毛利連同佣金收入合共增加達港幣五百萬元，千色 Citistore 於本年度之稅後盈利貢獻較去年之港幣八千一百萬元，減少港幣二千三百萬元或 28%至港幣五千八百萬元，主要由於本年度未有如去年取得若干業主提供之租金寬免，以及政府「保就業計劃」所提供工資補貼，合共約港幣一千六百萬元(除稅後)所致。

(二) Unicorn

Unicorn現有店舖網絡如下：

店址		總租賃面積 (平方呎)
附設超級市場之百貨公司		
APITA	香港島太古城太古城中心	118,691
UNY 樂富店	九龍樂富樂富廣場	70,045
超級市場		
UNY 元朗店	新界元朗千色匯	19,795
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 旗下位於太古城之 APITA，於本年度在營運方面取得以下進展：

- APITA 為期二十個月之分階段翻新工程，已於二零二三年第四季全面完成，為顧客帶來煥然一新且舒適之購物體驗。當中佔地逾四萬平方呎之全新超級市場，除從世界各地搜羅各式頂級肉類外，更為全港首家超市出售由美國安格斯肉牛協會所認證之牛肉。新設之酒品部亦從全球引入多款美酒佳釀，令顧客生活更添品味。
- 地庫餐飲專區 (即「APITA 食堂」)自二零二二年十一月開業以來，一直備受歡迎。由於其店內設計以至日常運作均融入多項可持續發展元素，例如安裝高效能設備、提升廚房環境及推行廚餘回收等，因此獲嘉許為「綠色廚房」。

由於本港自二零二二年年底起取消社交距離措施，令顧客對超市食品及日用品之需求減少。加上 APITA 進行分階段翻新工程令其銷售額下降，而出境旅遊、以及跨境消費及購物增加亦導致零售額減少，因此 Unicorn 於截至二零二三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按年下跌 16%，明細如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	799	1,000	-20%
寄售專櫃銷售款額	322	334	-4%
總計:	1,121	1,334	-16%
自營貨品銷售			
銷售自營貨品收入之毛利 (扣除銷貨成本後)	218	282	
毛利率	27%	28%	
寄售專櫃銷售			
寄售專櫃佣金收入	71	75	

Unicorn 虧損貢獻

扣除經營開支後，Unicorn 於截至二零二三年十二月三十一日止年度之稅後虧損為港幣一億二千萬元 (二零二二年: 港幣六千三百萬元)。

綜合業績

本年度總括如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二三年 港幣百萬元			二零二二年 港幣百萬元		
	千色 Citistore	Unicorn	總計	千色 Citistore	Unicorn	總計
集團主要收入：						
自營貨品銷售收入	319	799	1,118	359	1,000	1,359
寄售專櫃佣金收入	234	71	305	242	75	317
特許專櫃佣金收入	117	-	117	98	-	98
寄售及特許專櫃之銷售款額：						
寄售專櫃銷售款額	783	322	1,105	820	334	1,154
特許專櫃銷售款額	440	-	440	363	-	363

於截至二零二三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六千二百萬元（二零二二年：稅後盈利合共為港幣一千八百萬元）。計及其他收益及開支後，集團本年度之股東應佔虧損為港幣七千二百萬元，而去年則錄得股東應佔盈利港幣五百萬元。

集團財務

於二零二三年十二月三十一日，集團無銀行借貸（二零二二年：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則達港幣八千五百萬元（二零二二年：港幣二億六千萬元）。

展望

集團一直致力整合千色Citistore及Unicorn之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。兩者之網上購物平台，經已併入「CU APP」之手機應用程式內。顧客現時可透過該一站式平台一併向千色Citistore及Unicorn訂購貨品，並同時賺取積分及換領獎賞。此外，「CU APP」推出「電子購物禮券」及「電子產品禮券」等多項新功能，為屬下六十萬名會員帶來更方便之購物體驗。

展望未來，集團將繼續致力擴展會員數目，並運用客戶關係管理系統(CRM) 進一步了解顧客所需，從而推出相關之促銷活動，以吸引會員多加惠顧及增加消費數額。集團將整合後勤職能以改善效率，千色Citistore及Unicorn在市場推廣、中央採購及供應商管理等各方面亦將加強合作，務求改善集團整體業績。

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，二零二四年三月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
收入	三	1,551	1,786
直接成本		(1,482)	(1,623)
		<hr/>	<hr/>
		69	163
其他收益	四	11	11
其他收入/費用及其他收益/虧損淨額	五	4	9
分銷及推廣費用		(25)	(31)
行政費用		(110)	(106)
		<hr/>	<hr/>
經營(虧損)/盈利		(51)	46
融資成本	六(c)	(35)	(41)
		<hr/>	<hr/>
除稅前(虧損)/盈利	六	(86)	5
所得稅	七	14	-
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔之本年度(虧損)/盈利		(72)	5
		<hr/>	<hr/>
		港仙	港仙
每股(虧損)/盈利			
– 基本及攤薄	十	(2.4)	0.2
		<hr/>	<hr/>

應付予本公司股東之股息詳情載於附註九。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本年度(虧損)/盈利	(72)	5
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)	5	1
本公司股東應佔之本年度全面收益總額	<u>(67)</u>	<u>6</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		182	169
使用權資產	十一	888	681
商標		35	37
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		24	19
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		18	20
商譽	十二	1,072	1,072
遞延稅項資產		61	39
		2,280	2,037
流動資產			
存貨		122	131
應收賬款及其他應收款	十三	48	45
現金及銀行結餘		85	260
		255	436
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十四	408	430
租賃負債	十五	255	228
應付關連公司款		5	2
本期稅項		1	-
		669	660
流動負債淨值		(414)	(224)
總資產減流動負債		1,866	1,813
非流動負債			
租賃負債	十五	669	517
重置成本撥備		18	19
遞延稅項負債		6	7
		693	543
資產淨值		1,173	1,270

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日 (續)

	附註	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		561	658
權益總額		<u>1,173</u>	<u>1,270</u>

附註：

一 編製基準

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

初步業績公佈所載列截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條所列載有關該法定財務報表需作出之披露進一步資料如下：

按香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部份之要求，本公司已將截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表呈交予公司註冊處處長，並將在適當時候呈交截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表。

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

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值為港幣 414,000,000 元(二零二二年：港幣 224,000,000 元)，部分乃由於《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下之確認租賃負債之流動部分為港幣 255,000,000 元(二零二二年：港幣 228,000,000 元)及截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團之現金及銀行結餘減少港幣 175,000,000 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及本集團可動用之銀行融資額度，本集團之管理層認為本集團有足夠之財務資源可以在到期時應付其負債。因此，本綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

二 會計政策變動

(i) 本會計期間首次生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂

本集團已採納香港會計師公會頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效，並與本會計期間本集團之綜合財務報表有關之下列《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之修訂：

- 《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」及《香港財務報告準則》實務聲明第二號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」之修訂

該項修訂旨在促進改進會計政策披露，為投資者及財務報表之其他主要用戶提供更有用之信息。除了澄清要求實體披露其「重大」而非「主要」會計政策外，該項修訂還為實體將重要性概念應用於會計政策披露提供指導。

- 《香港會計準則》第八號「會計政策，會計估計之變更及錯誤：會計估計之定義」之修訂

該項修訂澄清會計政策變更與會計估計變更之區別。除其他外，該項修訂現在將會計估計定義為實體財務報表中受計量不確定性影響之貨幣金額，並澄清用於制定會計估計之輸入值或計量技術之變化之影響是會計估計之變化，除非它們乃由前期錯誤更正所引起者。實體必須對在其應用該項修訂之第一個年度報告期開始時或之後所發生之會計估計變更及會計政策變更，採用未來適用法應用該項修訂。

- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項」之修訂

該項修訂縮小《香港會計準則》第十二號第 15 段及第 24 段所述之確認豁免範圍，使其不適用於租賃及退役條款等在初始確認時所產生相等之可課稅及可扣減暫時性差異之交易。因此，實體將需要為這些交易所產生之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。實體應將修訂應用於列報之最早比較期開始之日或之後所發生之交易，任何累積影響應確認為對年初保留盈利或權益中之其他組成部分在應用修訂之日之調整。

二 會計政策變動(續)

(i) 本會計期間首次生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂(續)

在採納該項修訂前，本集團未對租賃交易應用初始確認豁免，並已確認相關之遞延稅項，惟本集團先前按使用權資產及相關租賃負債均源自單一交易之基準，依據兩者之互抵淨額以釐定其所產生之暫時性差異。在採納修訂後，本集團分別釐定使用權資產及租賃負債之暫時性差異。此變更主要影響遞延稅項資產及負債組成部分之披露，但不會影響於綜合財務狀況表中所呈報之整體遞延稅項結餘，原因為相關遞延稅項結餘符合《香港會計準則》第十二號規定之抵銷資格。

本公司董事會(「董事」)經評估並認為上述修訂概不會對於二零二三年十二月三十一日本集團之財務狀況或截至該日止年度本集團之財務表現有任何重大影響。

(ii) 香港會計師公會關於取消香港強積金-長期服務金抵銷安排之會計影響之新指引

於二零二二年六月，香港特別行政區政府刊憲《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，並於二零二五年五月一日起生效。於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《取消香港強積金-長期服務金抵銷安排之會計影響》，就有關抵銷機制及取消該機制提供會計指引。

於二零二二年六月訂立修訂條例後，不再允許應用《香港會計準則》第十九號「僱員福利」第 93(b) 段所述之實際權宜情況，其以前允許於供款期間將此類視作供款確認為服務成本之減少(負服務成本)；反而，此類視作供款之確認，應按照與長期服務金福利總額相同之方式計入服務期間。

為更能反映取消抵銷機制之實質內容，本集團已更改其有關長期服務金負債之會計政策。由於該影響對本集團綜合財務報表並不重大，該金額於本年度內於本集團綜合損益表內確認。

二 會計政策變動(續)

(iii) 本會計期間尚未生效之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂及詮釋

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈截至二零二三年十二月三十一日止財政年度尚未生效、亦並沒有在本綜合財務報表內採納之數項《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之修訂及詮釋，當中包括以下可能與本集團相關者：

	於以下日期或其後啟 始之年度期間生效
《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂	二零二四年一月一日
《香港詮釋》第五號(經修訂)「財務報表之呈列：借入人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類」	二零二四年一月一日
《香港財務報告準則》第十六號「租賃：售後租回中之租賃負債」之修訂	二零二四年一月一日
《香港財務報告準則》第十號及《香港會計準則》第二十八號「投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或出資」之修訂	日期待定

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

三 收入

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

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銷貨收入	1,118	1,359
寄售專櫃佣金收入	305	317
特許專櫃佣金收入	117	98
推廣收入	6	7
行政費收入	5	5
	<hr/>	<hr/>
	1,551	1,786
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於本年度內，本集團代寄售及特許專櫃收取之銷貨收入如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	1,105	1,154
代特許專櫃收取	440	363
	<hr/>	<hr/>
	1,545	1,517
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

四 其他收益

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
贊助費	1	1
天線網站租金收入	2	2
雜項收入	8	8
	<hr/>	<hr/>
	11	11
	<hr/>	<hr/>

五 其他收入/費用及其他收益/虧損淨額

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銀行利息收入	2	2
上市投資之股息收入	3	2
政府補貼(註)	-	15
按公允價值計量且其變動計入損益之 金融資產之上市證券投資之 公允價值虧損淨額	(2)	(10)
出售固定資產收益	1	-
	<hr/>	<hr/>
	4	9
	<hr/>	<hr/>

註:

相應截至二零二二年十二月三十一日止年度，此乃根據香港特別行政區政府所頒佈之新冠病毒感染防疫抗疫基金項下「保就業計劃」並向本集團之附屬公司 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」) 及 Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」) 所提供之已獲批准並有關二零二二年五月份、二零二二年六月份及二零二二年七月份之補貼分別為港幣 12,000,000 元及港幣 3,000,000 元。

六 除稅前(虧損)/盈利

除稅前(虧損)/盈利，已扣除下列各項：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(a) 董事酬金：		
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	1	1
(b) 員工成本(不包括董事酬金)：		
薪酬、工資及其他福利	264	261
界定供款退休計劃之供款	12	12
(c) 其他項目：		
商標之攤銷	2	2
折舊		
– 固定資產	60	48
– 使用權資產(註(ii)) (附註十一)	234	227
核數師酬金		
– 審核服務	2	2
– 其他服務	1	1
租賃負債之融資成本(註(ii)) (附註十五)	34	41
銀行借款利息	1	-
有關短期租賃費用(註(ii))	3	3
租賃物業之其他費用		
– 扣除租金寬減後淨額(註(i)及(ii))	110	99
銷售存貨成本	794	964

註：

- (i) 包括本年度之或然租金支出為港幣 1,000,000 元(二零二二年：港幣 2,000,000 元)。
- (ii) 就截至二零二三年十二月三十一日及二零二二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 234,000,000 元(二零二二年：港幣 227,000,000 元)、租賃負債之融資成本為港幣 34,000,000 元(二零二二年：港幣 41,000,000 元)及租金和相關支出港幣 113,000,000 元(二零二二年：港幣 102,000,000 元)，截至二零二三年十二月三十一日止年度總額為港幣 381,000,000 元(二零二二年：港幣 370,000,000 元)，按年增加港幣 11,000,000 元，主要乃由於千色 Citistore 及 Unicorn(統稱為承租人)之店舖與其業主之租賃合約於二零二三年九月三十日屆滿後，於二零二三年十月一日獲得續延租賃合同之影響。

七 所得稅

綜合損益表內列報之所得稅代表：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本期稅項 – 香港		
– 本年度撥備	9	9
遞延稅項		
– 源自及撥回暫時性差異	(23)	(9)
	<hr/>	<hr/>
	(14)	-
	<hr/>	<hr/>

香港利得稅撥備乃按照本年度之估計應課稅盈利以 16.5%(二零二二年：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二零二二年/二零二三年課稅年度應付稅款一次性寬減 100%(二零二二年：100%)、惟受制於每項業務之寬減金額上限為港幣 6,000 元(二零二一年/二零二二年：港幣 10,000 元)。

八 分部報告

由於截至二零二三年十二月三十一日止及二零二二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 1,551,000,000 元(二零二二年：港幣 1,786,000,000 元)，及除稅前經營虧損(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 81,000,000 元(二零二二年：除稅前經營盈利(扣除租賃負債之融資成本後)港幣 16,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二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二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團全部之固定資產、使用權資產、商標及商譽皆位於香港，因此並無按《香港財務報告準則》第八號「經營分部」呈列地區資料。

九 股息

(a) 屬於本年度應付予本公司股東之股息

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
已宣派及支付之中期股息每股為零 (二零二二年：港幣一仙)	-	30
於報告期間結束日後擬派發之末期股息每股 為零(二零二二年：港幣一仙)	-	30
	<hr/>	<hr/>
	-	60
	<hr/>	<hr/>

相應截至二零二二年十二月三十一日止年度，於報告期間結束日後擬派發之末期股息並未於報告期間結束日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付予本公司股東之股息

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付之 末期股息每股港幣一仙 (二零二二年：港幣一仙)	30	30
	<hr/>	<hr/>

十 每股(虧損)/盈利 – 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 72,000,000 元(二零二二年：本公司股東應佔盈利港幣 5,000,000 元)及本年度內已發行之 3,047,327,395 股(二零二二年：3,047,327,395 股)普通股計算。

十一 使用權資產

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
成本：		
於一月一日	2,121	1,627
本年度增加(附註十五)	454	495
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註十五)	(13)	-
租賃屆滿時撥回	(1,120)	(1)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	1,442	2,121
	<hr/>	<hr/>
累計折舊：		
於一月一日	(1,440)	(1,214)
本年度折舊(參閱附註六(c))	(234)	(227)
租賃屆滿時撥回	1,120	1
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	(554)	(1,440)
	<hr/>	<hr/>
賬面淨值：		
於十二月三十一日	888	681
	<hr/>	<hr/>

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

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

十二 商譽

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 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

(a) 千色商譽

於二零一四年十二月一日，本公司完成收購 Camay Investment Limited 及其附屬公司，即千色 Citistore 及 Puretech Investment Limited 之全部已發行股本(「千色收購」)。千色收購事項所產生之商譽(「千色商譽」)乃根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」之收購法規定，於二零一四年十二月一日於本集團之綜合財務狀況表中確認。千色商譽被分配到本集團旗下之千色 Citistore 百貨業務，並於報告期間結束日已測試減值。

減值評估是通過釐定千色 Citistore 旗下之現金產出單元之使用價值而進行，董事採用千色 Citistore 現金產出單元之使用價值對千色商譽於二零二三年十二月三十一日進行減值評估，此基準有別於前財政年度之報告期間結束日作同一目的而採用之公允價值減出售成本基準，原因乃董事認為於二零二三年年初新冠病毒感染大爆發結束之後，資產之公允價值普遍下降，因此在釐定千色 Citistore 持續經營業務之相關資產之可收回金額時，參考該資產之使用價值較為合適。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之預期，釐定由現金產出單元於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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(不包括於二零二三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) 截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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 11.2%；
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八年十二月三十一日止之未來五個預算年度，每個年度之毛利率平均增長 0.2 百分點；及

十二 商譽(續)

(a) 千色商譽(續)

- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二八年十二月三十一日後之十二個月期間之預算現金流入淨額並假設隨後每十二個月期間之最終永久年度增長率為 2%，以釐定一個最終價值。

於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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二零二三年十二月三十一日之計劃及對市場發展之預期而作出。根據貼現現金流量模式，採用除稅後貼現率為 12%(二零二二年：12%)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二零二三年十二月三十一日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二三年十二月三十一日，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 於二零二三年十二月三十一日之固定資產、使用權資產、商標及營運資金負額之賬面值後)乃超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%，董事認為上述假設將不會導致千色商譽之減值損失。然而，倘若於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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%，或倘若於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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 33,000,000 元及港幣 156,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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%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。

十二 商譽(續)

(b) Unicorn 商譽

於二零一八年五月三十一日，Urban Kirin Limited(為本公司之全資附屬公司)收購生活創庫有限公司(於二零一八年七月二十七日已更改其名為 Unicorn)之全部已發行股份(「Unicorn 收購」)。Unicorn 收購事項所產生之商譽(「Unicorn 商譽」)乃根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」之收購法規定，於二零一八年五月三十一日於本集團之綜合財務狀況表中確認。Unicorn 商譽被分配到本集團旗下 Unicorn 所經營之超級市場及百貨商店綜合業務，並於報告期間結束日已測試減值。

減值評估是通過釐定 Unicorn 旗下之現金產出單元之使用價值而進行，董事採用 Unicorn 現金產出單元由外部評估師釐定之使用價值對 Unicorn 商譽於二零二三年十二月三十一日進行減值評估，此基準有別於前財政年度之報告期間結束日作同一目的而採用之公允價值減出售成本基準，原因乃董事認為於二零二三年年初新冠病毒感染大爆發結束之後，資產之公允價值普遍下降，因此在釐定 Unicorn 持續經營業務之相關資產之可收回金額時，參考該資產之使用價值較為合適。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之預期，釐定由現金產出單元於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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(不包括於二零二三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) 截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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 11.0%；
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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，按於二零二八年十二月三十一日後之十二個月期間之預算現金流入淨額並假設隨後每十二個月期間之最終永久年度增長率為 2%，以釐定一個最終價值。

十二 商譽(續)

(b) Unicorn 商譽(續)

於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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二零二三年十二月三十一日之計劃及對市場發展之預期而作出。根據貼現現金流量模式，採用除稅後貼現率為 12%(二零二二年：12%)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二零二三年十二月三十一日之 Unicorn 商譽不存在減值損失。

於二零二三年十二月三十一日，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 於二零二三年十二月三十一日之固定資產、使用權資產及營運資金負額之賬面值後)乃超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%，或倘若於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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%，董事認為上述假設將不會導致 Unicorn 商譽之減值損失。然而，倘若於截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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為港幣 25,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二四年十二月三十一日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年十二月三十一日及二零二八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%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。

十三 應收賬款及其他應收款

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
應收貿易賬款	24	21
按金、預付費用及其他應收款	24	24
	<u>48</u>	<u>45</u>

於二零二三年十二月三十一日，除各種按金港幣 12,000,000 元(二零二二年：港幣 12,000,000 元)為預期於一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於一年內收回或確認為支出。

於報告期間結束日，應收貿易賬款(扣除呆賬撥備後)之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	<u>24</u>	<u>21</u>

十四 應付賬款及其他應付款

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
應付貿易賬款	281	311
合約負債(註)	11	17
應付費用及其他應付款	108	94
已收按金	8	8
	<hr/>	<hr/>
	408	430
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，年初合約負債金額中包括港幣14,000,000元(二零二二年：港幣14,000,000元)被確認為收入。預計於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二三年十二月三十一日，除為數港幣 1,000,000 元(二零二二年：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：

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求償還	247	261
超過一個月但三個月內到期	34	50
	<hr/>	<hr/>
	281	311
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

十五 租賃負債

	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於一月一日	745	502
本年度增加(附註十一)	454	495
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化 (附註十一)	(13)	-
本年度所作出之租賃付款額	(296)	(276)
已支付之租賃按金從應收賬款及其他應收款重新分類	-	(17)
本年度租賃負債之融資成本(附註六(c))	34	41
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	924	745
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
代表：		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	255	228
	<hr/>	<hr/>
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	250	111
– 兩年後及五年內合約屆滿	344	257
– 五年後合約屆滿	75	149
	669	517
	<hr/>	<hr/>
租賃負債之賬面總額	924	745
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

融資成本乃按於首次確認每項餘下租賃(參閱附註十一)時之租賃負債賬面值，經調整若干租賃條款之修改、並於扣減截至二零二三年十二月三十一日止年度及相應截至二零二二年十二月三十一日止年度內就該項餘下租賃所作出之租賃付款額後，按本集團之估計遞增借貸年利率 4.8% 之基準予以釐定及確認。董事認為根據每項餘下租賃所營運之市場環境及經濟條件下，本集團之前述估計遞增借貸利率乃為恰當。

於餘下租賃之屆滿日期，相關租賃負債之賬面值將會攤分至零。

於二零二三年十二月三十一日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 453,000,000 元(二零二二年：港幣 179,000,000 元)。

十六 業績之審閱

截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績已經由本公司之審核委員會審閱通過及並無不同之意見。

本集團之核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之初步業績公告中有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度之綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何鑒證意見。

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二三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

截至二零二三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

本集團錄得截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東應佔除稅後虧損港幣 72,000,000 元(二零二二年：股東應佔除稅後盈利港幣 5,000,000 元)。本集團之經營分部表現及資料分析列載於本公司二零二三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)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之除稅前經營虧損(包括銀行利息收入，但不包括租賃負債之融資成本及借貸成本)為港幣 51,000,000 元(二零二二年：本集團之除稅前經營盈利(包括銀行利息收入，但不包括租賃負債之融資成本)為港幣 46,000,000 元)。

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，於截至二零二三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 113,000,000 元(二零二二年：港幣 102,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 111,000,000 元(二零二二年：港幣 100,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 2,000,000 元(二零二二年：港幣 2,000,000 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》第十六號已於租賃啟始之日期應用)。按此，於截至二零二三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 234,000,000 元(二零二二年：港幣 227,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 226,000,000 元(二零二二年：港幣 220,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 8,000,000 元(二零二二年：港幣 7,000,000 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，於截至二零二三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 34,000,000 元(二零二二年：港幣 41,000,000 元)。

銀行借款融資成本

截至二零二三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 1,000,000 元(二零二二年：無)，並於二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，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 924,000,000 元(二零二二年：港幣 745,000,000 元)以外，本集團概無任何銀行借款(二零二二年：無)並擁有現金及銀行結餘港幣 85,000,000 元(二零二二年：港幣 260,000,000 元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之現金及銀行結餘減少港幣 175,000,000 元或 67%，主要乃由於(i)主要由營運、投資及融資活動(除下文(ii)、(iii)及(iv)三項以外)所產生之現金流入淨額合共港幣 213,000,000 元；(ii)購買固定資產之現金流出港幣 62,000,000 元；(iii)支付屬於本集團截至二零二二年十二月三十一日止前年度之末期股息港幣 30,000,000 元；及(iv)償還本集團之租賃負債本金及支付相關利息之現金流出總額港幣 296,000,000 元。

基於本集團於二零二三年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘港幣 85,000,000 元，並經考慮到營運活動可產生之預期淨現金流入、可變現為現金之未抵押上市證券投資及本集團可動用之銀行融資額度，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。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，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，於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無抵押其資產予任何各方。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團已簽約但尚未計提有關固定資產項目之資本承擔為港幣 6,000,000 元(二零二二年：港幣 13,000,000 元)，其中減少主要乃由於本集團位於香港太古城之 APITA 超級市場及百貨商店最後階段之翻新工程已經竣工完成。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團有 962 名(二零二二年：1,039 名)全職僱員及 115 名(二零二二年：134 名)兼職僱員。截至二零二三年十二月三十一日止年度之總員工成本為港幣 277,000,000 元(二零二二年：港幣 274,000,000 元)。

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

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

為決定合資格出席本屆股東週年大會之股東身份，本公司將於二零二四年五月二十九日(星期三)至二零二四年六月三日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有出席本屆股東週年大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二四年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前，送達位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓之本公司股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

審核委員會

審核委員會於二零二四年三月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報。

企業管治

截至二零二三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。

董事進行證券交易之守則

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。

前瞻性陳述

本公佈載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據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。

承董事局命
李家誠博士
主席

香港，二零二四年三月二十一日

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