



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

Stock Code 股份代號：97

Interim Report 中期報告

2017

## 目錄

---

34	中期業績及股息
	暫停辦理股份過戶登記
	管理層討論及分析
	業務回顧
37	集團財務
37	展望
	簡明中期財務報表
38	綜合損益表
39	綜合損益及其他全面收益表
40	綜合財務狀況表
41	綜合權益變動表
42	簡明綜合現金流量表
43	簡明中期財務報表(未經審核)附註
54	財務回顧
58	其他資料
60	披露權益資料
64	獨立核數師審閱報告

## 中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一七年六月三十日止六個月，股東應佔（未經審核）盈利為港幣三千六百萬元，較二零一六年同期之港幣五千八百萬元，減少港幣二千二百萬元或38%。每股盈利為港幣1.2仙（二零一六年：港幣1.9仙）。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣二仙（二零一六年：每股港幣二仙）予於二零一七年九月七日（星期四）登記在公司股東名冊內之股東，而該中期股息於香港並不需要繳付預扣稅。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年九月六日（星期三）及二零一七年九月七日（星期四），暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發之中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一七年九月五日（星期二）下午四時三十分前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。中期股息將於二零一七年九月十四日（星期四）派發予各股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

集團現時在六個人口稠密之住宅社區（即荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門），設有名為「千色Citistore」之百貨公司，致力以合理及具競爭力之價格，為顧客提供種類繁多之貨品，從而享受一站式之購物樂趣。

回顧期內，集團推出以下多項新猷以加強「千色Citistore」之競爭優勢：

- 一 馬鞍山店於本年年初遷往同一商場另一地點，以逾十萬平方呎更寬敞之樓面繼續經營，兼且引進更多獨特品牌，令顧客享有嶄新之購物體驗而備受歡迎。就以首次進駐該店之「CITIZEN'S EDIT」自家品牌時裝概念店為例，「CITIZEN'S EDIT」搜羅各地潮流服飾精品品牌，並作限量發售，完全切合都市年輕人注重獨特個人風格之要求。另外，將軍澳店亦正進行翻新工程，預計於本年九月竣工時將為顧客帶來煥然一新之購物環境。
- 一 「千色Citistore」繼續運用科技，加強與顧客溝通聯繫。當中本年第二季推出之手機應用程式「Citi-Fun」，網羅所有購物折扣優惠之最新資訊，並且透過全新之積分獎賞計劃及提供特價貨品優惠予「Citi-Fun」會員，鼓勵顧客再次光顧並增加消費。

由於本年年初天氣異常和暖，影響冬季貨品之銷情，「千色Citistore」於截至二零一七年六月三十日止六個月，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年同期下跌7%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
自營貨品銷售款額	202	224
特許及寄售專櫃銷售款額	685	725
<b>總計：</b>	<b>887</b>	<b>949</b>

### 銷售自營貨品收入及毛利率

回顧期內，「千色Citistore」銷售自營貨品收入下跌10%至港幣二億零二百萬元，惟毛利率則保持平穩為35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約53%，而時裝類別則佔約31%，餘下約16%則來自食品及美容化妝類別。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	202	224
毛利(扣除銷貨成本後)	71	79
毛利率	35%	35%

## 特許及寄售專櫃租金收入

「千色 Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部份店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架、區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成或基本租金（如有）並以較高者計收形式租出，其收入被列為「千色 Citistore」之租金收入。期內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額較去年同期下跌6%至港幣六億八千五百萬元，因此所提供之租金總收入亦相應減少5%至港幣二億零五百萬元：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	262	281
寄售專櫃銷售款額	423	444
<b>總計：</b>	<b>685</b>	<b>725</b>
特許及寄售專櫃租金收入	205	215

## 「千色 Citistore」盈利貢獻

由於 (i) 整體銷售下跌，(ii) 本年第二季推出之手機應用程式令廣告及推廣費用增加，及 (iii) 新近搬遷之馬鞍山店租賃物業折舊支出較高，「千色 Citistore」於回顧期內之稅後盈利貢獻因此較去年同期減少42%或港幣二千三百萬元，至港幣三千二百萬元：

經營開支	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
員工薪金及相關支出	77	76
租金及相關支出	120	121
分銷及推廣費用	13	9
行政及其他費用	36	31
<b>總計：</b>	<b>246</b>	<b>237</b>
<b>「千色 Citistore」稅後盈利：</b>	<b>32</b>	<b>55</b>

整體而言，計及利息收入，以及總部之日常開支後，集團於截至二零一七年六月三十日止六個月之股東應佔盈利為港幣三千六百萬元，較二零一六年同期之港幣五千八百萬元，減少港幣二千二百萬元或38%。

## 集團財務

於二零一七年六月三十日，本集團並無銀行借貸（二零一六年十二月三十一日：零），而現金及銀行結餘淨額則為港幣七億三千六百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣八億零一百萬元）。

## 展望

市場普遍認為本地零售業已走出谷底，並慢慢步向復甦。「千色 Citistore」將更廣泛運用各種社交媒體及手機應用程式，加強向顧客宣傳推廣活動，同時集團將繼續尋求有效方法加強成本監控，以提升「千色 Citistore」整體業績。

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益表 — 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>收入</b>	四	<b>411</b>	443
直接成本		(333)	(345)
		<b>78</b>	98
其他收益	五	5	5
其他收入	六	6	5
分銷及推廣費用		(13)	(9)
行政費用		(33)	(30)
<b>除稅前盈利</b>	七	<b>43</b>	69
所得稅	八	(7)	(11)
<b>本公司股東應佔之本期盈利</b>		<b>36</b>	58
		<b>港仙</b>	港仙
<b>每股盈利</b>			
— 基本及攤薄	九	<b>1.2</b>	1.9

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

第43頁至第53頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益及其他全面收益表 — 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期盈利	36	58
本期其他全面收益：		
其後可重新分類至損益之項目：		
— 換算香港以外附屬公司財務報表之匯兌差額	2	(2)
本期全面收益總額	38	56
應佔：		
本公司股東	37	57
非控股權益	1	(1)
本期全面收益總額	38	56

第43頁至第53頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。



## 簡明中期財務報表

### 綜合財務狀況表

	附註	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		88	101
商標		46	47
商譽		810	810
遞延稅項資產		2	2
		<b>946</b>	<b>960</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		62	61
應收賬款及其他應收款	十二	12	55
現金及銀行結餘	十三	736	801
		<b>810</b>	<b>917</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十四	221	305
應付關連公司款		64	51
本期稅項		7	5
		<b>292</b>	<b>361</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>518</b>	<b>556</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,464</b>	<b>1,516</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		8	14
<b>資產淨值</b>		<b>1,456</b>	<b>1,502</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		612	612
儲備		829	853
<b>本公司股東應佔權益總額</b>		<b>1,441</b>	<b>1,465</b>
<b>非控股權益</b>		<b>15</b>	<b>37</b>
<b>權益總額</b>		<b>1,456</b>	<b>1,502</b>

第43頁至第53頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 綜合權益變動表 — 未經審核

	附註	分配予本公司股東					非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	資本儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	合計 港幣百萬元		
於二零一六年一月一日之結餘		612	10	26	841	1,489	41	1,530
截至二零一六年六月三十日止 六個月之權益變動：								
本期盈利		-	-	-	58	58	-	58
本期其他全面收益		-	-	(1)	-	(1)	(1)	(2)
本期全面收益總額		-	-	(1)	58	57	(1)	56
批准及支付屬於上一財政年度 之股息	十(b)	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
於二零一六年六月三十日結餘		612	10	25	838	1,485	40	1,525
於二零一七年一月一日之結餘		612	10	24	819	1,465	37	1,502
截至二零一七年六月三十日止 六個月之權益變動：								
本期盈利		-	-	-	36	36	-	36
本期其他全面收益		-	-	1	-	1	1	2
本期全面收益總額		-	-	1	36	37	1	38
批准及支付屬於上一財政年度 之股息	十(b)	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	(22)	(22)
借款予非控股權益		-	-	-	-	-	(1)	(1)
於二零一七年六月三十日結餘		612	10	25	794	1,441	15	1,456

第43頁至第53頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表

### 簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>營運活動所得現金淨額</b>			
除稅前盈利		43	69
利息收入	六	(6)	(4)
折舊	七(b)	17	12
商標之攤銷	七(b)	1	1
(增加)/減少存貨		(1)	9
減少應收賬款及其他應收款		36	5
減少應付賬款及其他應付款		(59)	(44)
增加應付關連公司款		13	14
已付稅款			
— 香港		(5)	(5)
— 香港以外		(6)	—
		33	57
<b>投資活動所得現金淨額</b>			
已收利息		12	4
購買固定資產之支出		(28)	(4)
減少於購入後超過三個月到期之銀行定期存款		71	647
		55	647
<b>融資活動所用現金淨額</b>			
支付股息予股東	十(b)	(61)	(61)
支付股息予非控股權益		(22)	—
借款予非控股權益		(1)	—
		(84)	(61)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
於一月一日之現金及現金等價物	十三	80	144
外幣兌換率變動之影響		2	(1)
於六月三十日之現金及現金等價物	十三	86	786

第43頁至第53頁之附註屬本簡明中期財務報表之一部分。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 一 編製基準

本簡明中期財務報表包括恒基兆業發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之中期財務報表。

本簡明中期財務報表乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)之適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會所頒佈之《香港會計準則》第三十四號「中期財務報告」之規定。本簡明中期財務報表於二零一七年八月二十二日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一六年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團之綜合財務報表中反映之會計政策變動除外。有關會計政策變動之詳情載於附註二。

管理層須在編製符合《香港會計準則》第三十四號之簡明中期財務報表時作出對會計政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有異於該等估計。

本簡明中期財務報表包括簡明綜合財務報表及經篩選之附註解釋。此等附註載有多項事件與交易之說明，此等說明對了解本集團自刊發二零一六年財務報表以來財務狀況之變動與表現均非常重要。本簡明中期財務報表及當中附註並不包括根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編製全份財務報表所需之全部資料。

本簡明中期財務報表乃未經審核，惟已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。羅兵咸永道會計師事務所致董事會之獨立審閱報告已刊載於第64頁。此外，本簡明中期財務報表亦經由本公司之審核委員會審閱。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 一 編製基準 (續)

截至二零一七年六月三十日止六個月期間之簡明中期財務報表所載關於截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料(作為比較之資料)並不構成本公司在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條規定,需披露此等法定財務報表之相關進一步資料如下:

按照香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部分之要求,本公司已向公司註冊處遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師就該等財務報表發出核數師報告。該核數師報告並無保留意見;其中不包含核數師在不出具保留意見之情況下以強調事項方式提請使用者垂注參考之任何事項(包括於「關鍵審計事項」中所述事宜);亦不包含根據香港《公司條例》(第622章)第406(2)條、第407(2)條或(3)條作出之聲明。

### 二 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之下列《香港財務報告準則》修訂,並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關:

- 《香港會計準則》第七號「現金流量表:披露計劃」之修訂
- 《香港會計準則》第十二號「所得稅:確認來自未實現虧損的遞延稅項資產」之修訂

上述之發展並未對本集團之本期間或以前期間業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 三 會計估計及判斷

管理層需在編製簡明中期財務報表時作出對會計政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有異於該等估計。

在編製本簡明中期財務報表時，管理層在應用本集團會計政策所作出之重大判斷及估計金額不確定因素之主要來源，乃與適用於二零一六年財務報表之情況相同。

### 四 收入

收入包括於本期間內本集團確認所賺取向客戶銷售貨品之銷售價值、寄售及特許專櫃租金收入及推廣收入。收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銷貨收入	202	224
寄售專櫃租金收入(註)	127	133
特許專櫃租金收入(註)	78	82
推廣收入	4	4
	<b>411</b>	<b>443</b>

註：包括截至本期間內之或然租金收入總額港幣88,000,000元(二零一六年：港幣94,000,000元)。或然租金收入之計算乃根據有關商舖之營運收入之若干百分比所計算出之金額並且超出其本來固定月租時，其超出之部分為或然租金及於其產生之會計期間內確認為收入。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 四 收入(續)

於本期間內，本集團代寄售及特許專櫃收取之銷貨收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	423	444
代特許專櫃收取	262	281
	<b>685</b>	<b>725</b>

### 五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
贊助費	1	1
天線網站租金收入	2	2
雜項收入	2	2
	<b>5</b>	<b>5</b>

### 六 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
銀行利息收入	6	4
其他	-	1
	<b>6</b>	<b>5</b>

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>(a) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	73	72
界定供款退休計劃之供款	4	4
<b>(b) 其他項目：</b>		
商標之攤銷	1	1
折舊	17	12
租賃物業之經營租賃支出	120	121
銷售存貨成本	131	145
應收租金減直接支出港幣185,000,000元 (二零一六年：港幣173,000,000元)	(20)	(42)

### 八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
<b>本期稅項—香港</b>		
— 本期撥備	13	12
<b>遞延稅項</b>		
— 源自及撥回暫時性差異	(6)	(1)
	7	11

於本期間內之香港利得稅撥備乃按照本期之估計應課稅盈利以16.5% (二零一六年：16.5%) 稅率計算。

此外，於外資企業自二零零八年一月一日以後所賺取之保留盈利中進行之股息分派，除獲條約減免外，須按10%之稅率繳納預提所得稅。根據香港及中國內地之稅務條約，於本期間及以前期間本集團適用之預提所得稅率為5%。



## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 九 每股盈利 — 基本及攤薄

每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔之本期盈利港幣36,000,000元(二零一六年:港幣58,000,000元)及期內已發行之3,047,327,395股(二零一六年:3,047,327,395股)普通股計算。

### 十 股息

#### (a) 屬於本中期應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於報告期間結束後宣派中期股息每股港幣2仙 (二零一六年:每股港幣2仙)	61	61

於報告期間結束後宣派之中期股息並不確認為於報告期間結束日之負債。

#### (b) 屬於上一財政年度，並於本中期中批准/宣派及支付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本期內批准/宣派及支付之末期股息 每股港幣2仙(二零一六年:每股港幣2仙)	61	61

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十一 分部報告

由於截至二零一七年六月三十日止六個月期間內，本集團之收入及經營業績全部來自於香港經營之百貨業務，因此並無呈列於本期間之分部資料。於本期間內之百貨業務收入為港幣411,000,000元(二零一六年：港幣443,000,000元)，及除稅前經營盈利為港幣39,000,000元(二零一六年：港幣66,000,000元)。

### 地區資料

由於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之兩個期間內，本集團全部之收入來自香港及於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團全部之固定資產、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。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十二 應收賬款及其他應收款

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	5	7
應收代價款	-	40
按金、預付費用及其他應收賬款	7	8
	<b>12</b>	<b>55</b>

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：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
未逾期或逾期一個月內	5	7

應收代價款已於二零一七年三月二日償還予本集團。

有關其他應收賬款及其他應收款，所給予交易對手之信貸條款一般乃鑒於每一交易對手之財政實力及過往還款狀況作基準。在一般情況下，本集團並無向交易對手獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。對估計未可收回之數額已計提足夠之減值虧損。

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十三 現金及銀行結餘

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
銀行定期存款	651	722
銀行存款及現金	85	79
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	736	801
減：於購入後超過三個月到期之銀行定期存款	(650)	(721)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物	86	80

於二零一七年六月三十日，現金及銀行結餘中包括存於中國內地及受中國外匯條例管制總額相等於港幣59,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣45,000,000元)之款項。

### 十四 應付賬款及其他應付款

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	165	209
應付費用及其他應付款	44	84
租約按金	12	12
	221	305

於報告期間結束日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
於一個月內到期或按要求還款	151	190
超過一個月但於三個月內到期	14	19
	165	209

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十五 資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團已簽約但並未於本簡明中期財務報表內計提之有關固定資產資本承擔項目為港幣零百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,000,000元)。

### 十六 或然負債

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團沒有任何或然負債。

### 十七 重大關連人士交易

除披露於本簡明中期財務報表其他地方內之交易及結餘外，本集團於本期間內進行下列重大關連人士交易：

#### (a) 與同母系附屬公司之交易(註(i))

本集團與同母系附屬公司於本期間內之重大關連人士交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
租金支出(註(ii))	111	110
清潔費支出	3	3

## 簡明中期財務報表(未經審核)附註

### 十七 重大關連人士交易 (續)

#### (b) 與關連公司之交易 (註(i))

本集團與關連公司(為中介控股公司之聯營公司)於本期間內之重大關連人士交易如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
租金支出(註(iii))	7	8

註(i): 董事認為此等交易乃按一般商業條款及於正常業務範圍內進行。

註(ii): 包括截至二零一七年六月三十日止六個月期間之管理費、冷氣費及差餉合共港幣23,000,000元(二零一六年: 港幣21,000,000元)。

註(iii): 包括截至二零一七年六月三十日止六個月期間之管理費、冷氣費及差餉合共港幣4,000,000元(二零一六年: 港幣4,000,000元)。

### 十八 於報告期間結束日後之非調整事項

董事會於報告期間結束日後宣派中期股息, 進一步詳情於附註十(a)中披露。

## 財務回顧

以下討論應與本公司截至二零一七年六月三十日止六個月期間未經審核之簡明中期財務報表一併參閱。

## 重大收購及出售

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成對附屬公司或資產之任何重大收購或出售。

## 經營業績

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團透過本公司之全資附屬公司 Citistore (Hong Kong) Limited (「香港千色店」) 於香港從事營運名為「千色 Citistore」之百貨公司，並繼續為本集團之持續營運業務及本集團收入之唯一貢獻者。

### (a) 於香港之百貨業務

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自香港千色店之下列財務業績：

- (i) 收入港幣411,000,000元(二零一六年：港幣443,000,000元)，主要包括來自銷貨收入港幣202,000,000元(二零一六年：港幣224,000,000元)、寄售專櫃租金收入及特許專櫃租金收入分別為港幣127,000,000元及港幣78,000,000元(二零一六年：分別為港幣133,000,000元及港幣82,000,000元)；
- (ii) 直接成本港幣333,000,000元(二零一六年：港幣345,000,000元)，主要包括銷售存貨成本港幣131,000,000元(二零一六年：港幣145,000,000元)、百貨店之租金及相關支出港幣116,000,000元(二零一六年：港幣117,000,000元)、百貨店之員工薪金及相關支出港幣56,000,000元(二零一六年：港幣58,000,000元)及租賃物業裝修之折舊支出港幣15,000,000元(二零一六年：港幣11,000,000元)乃由於馬鞍山店於二零一六年底進行搬遷及完成相關裝修工程以致折舊支出按期增加；
- (iii) 其他收益港幣5,000,000元(二零一六年：港幣5,000,000元)，其中包括贊助費、天線網站租金收入及雜項收入；
- (iv) 分銷及推廣費用港幣13,000,000元(二零一六年：港幣9,000,000元)，其中包括廣告及推銷支出乃由於推出新顧客消費平台「Citi-Fun App」及推廣「Citi-coupon」之成本以致廣告及推銷支出按期增加；

- (v) 行政費用港幣31,000,000元(二零一六年：港幣28,000,000元)，主要包括行政人員薪金及相關支出港幣21,000,000元(二零一六年：港幣18,000,000元)；及
- (vi) 所得稅支出港幣7,000,000元(二零一六年：港幣11,000,000元)，乃有關於本期間之香港利得稅撥備。

因此，截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自香港千色店之除稅後盈利貢獻港幣32,000,000元(二零一六年：港幣55,000,000元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，香港千色店錄得收入港幣411,000,000元(二零一六年：港幣443,000,000元)，較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間按期減少港幣32,000,000元或7%。此減少主要由於(i)截至二零一七年六月三十日止六個月期間比較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間之香港零售市場氣氛轉弱；及(ii)於二零一七年一月份及二月份之農曆新年推廣期間比較相應去年同期氣溫顯著較為溫暖，導致冬季商品之銷售下降。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，香港千色店之除稅後盈利為港幣32,000,000元(二零一六年：港幣55,000,000元)，較相應截至二零一六年六月三十日止六個月期間按期減少港幣23,000,000元或42%。此減少乃主要由於(誠如上文所述)截至二零一七年六月三十日止六個月期間(i)收入減少港幣32,000,000元；(ii)分銷及推廣費用增加港幣4,000,000元；及(iii)租賃物業裝修之折舊支出增加港幣4,000,000元。

上述截至二零一七年六月三十日止六個月期間內香港千色店之收入及除稅後盈利之減少，導致香港千色店於截至二零一七年六月三十日止六個月期間之除稅後邊際盈利率為7.8%(二零一六年：12.4%)。

## (b) 於公司層面

此外，截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團確認於公司層面其他收入金額為港幣6,000,000元(二零一六年：港幣5,000,000元)及行政費用為港幣2,000,000元(二零一六年：港幣2,000,000元)，此導致除稅後盈利港幣4,000,000元(二零一六年：港幣3,000,000元)。

匯總上述截至二零一七年六月三十日止六個月期間於香港千色店及公司層面之除稅後盈利，本集團錄得截至二零一七年六月三十日止六個月期間之本公司股東應佔除稅後盈利總額港幣36,000,000元(二零一六年：港幣58,000,000元)。



## 財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一七年六月三十日，本集團概無銀行借款（二零一六年十二月三十一日：零）。本集團於二零一七年六月三十日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣736,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣801,000,000元）。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團概無確認任何融資成本（二零一六年：無）。

基於本集團於二零一七年六月三十日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣736,000,000元，本集團具備充裕之財務資源以應付日常營運及未來擴展之資金需求。

## 庫務及財務管理

本集團之融資及庫務活動乃由公司層面集中執管。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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（倘若本集團將進行新銀行借款）及匯率風險（乃有關位於香港之任何銀行定期存款可能轉化為港元以外之外幣計量），並將於有需要時考慮對沖該等風險。

除上述者外，於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

## 資產抵押

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

## 資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團已簽約但尚未計提之資本承擔項目為港幣零百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣1,000,000元）。

## 或然負債

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團有607名(二零一六年十二月三十一日：625名)全職僱員及168名(二零一六年十二月三十一日：138名)兼職僱員，概述如下：

	全職僱員		兼職僱員	
	於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日
於公司層面	-	2	-	-
於香港千色店	607	623	168	138
合計	607	625	168	138

有關本集團於公司層面之全職僱員，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、培訓課程及教育津貼。

有關香港千色店全職僱員之薪酬一般包括基本薪資、若干津貼、醫療福利及酌情年終花紅，而兼職僱員之薪酬一般包括基本薪資及若干津貼。香港千色店為合資格僱員提供對強制性公積金實施之界定供款計劃，然而由於歷史原因，香港千色店之長期僱員則享有按職業退休金計劃條例下供款之福利。香港千色店也對其所有僱員提供持續之培訓計劃。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣77,000,000元(二零一六年：港幣76,000,000元)，具體如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
於公司層面	-	-
於香港千色店	77	76
合計	77	76

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第二四二零號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，而其審閱報告載列於第64頁。

### 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期內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 審核委員會

審核委員會於本年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零一七年六月三十日止六個月內，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14《企業管治守則》所載之適用守則條文。惟本公司並無根據企業管治守則第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李家誠先生對本集團及營商具資深經驗及知識，彼擔任主席及董事總經理之雙重角色，乃符合本公司之最佳利益。

### 董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則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

本中期報告載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他因素超越本公司之控制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。

## 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

- (i) (a) 李家誠先生於二零一七年六月三十日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。
  - (b) 林高演博士於二零一七年六月三十日獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章(S.B.S.)。
  - (c) 鄺志強先生分別於二零一七年五月二十五日及二零一七年六月一日不再擔任中遠海運控股股份有限公司及中信國際電訊集團有限公司之獨立非執行董事。
  - (d) 高秉強教授於二零一七年五月三十一日獲委任為丘鈦科技(集團)有限公司之獨立非執行董事。
- (ii) 於二零一七年六月五日舉行之本公司股東週年大會上，通過修訂董事袍金決議案，自二零一七年七月一日起每位執行董事/獨立非執行董事之董事袍金為每年港幣五萬元，及作為審核委員會之成員每年酬金每位港幣二十萬元。

承董事局命  
公司秘書  
**廖祥源** 謹啟

香港，二零一七年八月二十二日

於本報告日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李家誠(主席)、李家傑、林高演、李兆基、李寧及李達民；以及(2) 獨立非執行董事：鄺志強、高秉強、胡經昌、梁希文及歐肇基。

## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零一七年六月三十日，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公司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作出之申報，公司各董事於本公司及聯繫公司（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	李兆基	1			2,115,274,943		2,115,274,943	69.41
	李家傑	1				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李家誠	1				2,115,274,943	2,115,274,943	69.41
	李 寧	1		2,115,274,943			2,115,274,943	69.41
	李達民	2	6,666				6,666	0.00
恒基兆業地產有限公司	李兆基	3	12,850,138		2,911,184,185		2,924,034,323	73.08
	李家傑	3				2,911,184,185	2,911,184,185	72.76
	李家誠	3				2,911,184,185	2,911,184,185	72.76
	李 寧	3		2,911,184,185			2,911,184,185	72.76
	李達民	4	182,066				182,066	0.00

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	李兆基	5			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	6			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	7	35,000,000 (無投票權遞延股份)		15,000,000 (無投票權遞延股份)		50,000,000 (無投票權遞延股份)	100.00
	李家傑	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	6				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	7				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	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	6				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	7				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	5		8,190 (普通股A股)			8,190 (普通股A股)	100.00
	李 寧	6		3,510 (無投票權B股)			3,510 (無投票權B股)	100.00
	李 寧	7		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聯繫公司（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或淡倉。

### 認購股份期權計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份期權計劃。

### 購買股份或債券之安排

本公司或本公司之任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於二零一七年六月三十日止六個月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。

### 主要股東及其他人士權益

於二零一七年六月三十日，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或淡倉如下：

#### 好倉

	股份權益總數	百分比權益
<b>主要股東：</b>		
Rimmer (Cayman) Limited (附註1)	2,115,274,943	69.41
Riddick (Cayman) Limited (附註1)	2,115,274,943	69.41
Hopkins (Cayman) Limited (附註1)	2,115,274,943	69.41
恒基兆業有限公司 (附註1)	2,115,274,943	69.41
恒基兆業地產有限公司 (附註1)	2,115,274,943	69.41
Kingslee S.A. (附註1)	2,115,274,943	69.41
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
<b>主要股東以外之人士：</b>		
Gainwise Investment Limited (附註1)	217,250,000	7.13

附註：

1. 該等股份中，(i) 恒基兆業地產有限公司（「恒地」）全資擁有之Kingslee S.A.之全資附屬賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司分別擁有843,249,284股、602,398,418股、363,328,900股、217,250,000股及84,642,341股，而恒基兆業有限公司（「恒兆」）被視為持有恒地72.70%；及(ii) 3,000,000股及1,406,000股分別由香港小輪（集團）有限公司（「香港小輪」）之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而恒地持有香港小輪33.41%。Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）作為一單位信託（「單位信託」）之受託人，擁有恒兆之全部已發行普通股股份。Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）分別作為全權信託之受託人，持有單位信託之單位。李兆基博士擁有Hopkins、Rimmer及Riddick之全部已發行股份，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
2. 該等股份由李達民先生實益擁有。
3. 該等股份中，李兆基博士實益擁有12,850,138股，而其餘之2,911,184,185股中，(i) 1,198,999,065股由恒兆擁有；(ii) 393,224,710股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 306,731,747股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；659,411,516股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；126,361,698股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；116,274,349股由Mei Yu Ltd.全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；97,228,930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. 為Yamina Investment Limited之全資附屬公司，而Yamina Investment Limited為恒兆全資擁有；(iv) 9,023,042股由香港中華煤氣有限公司（「煤氣」）之全資附屬Superfun Enterprises Limited擁有，恒地持有煤氣41.53%，而恒兆則被視為持有恒地72.70%；(v) 2,414,914股由富生有限公司（「富生」）擁有；及(vi) 1,031,013股及483,201股分別由香港小輪之全資附屬公司Tako Assets Limited及Thommen Limited擁有，而恒地持有香港小輪33.41%。根據證券及期貨條例，李兆基博士被視為擁有恒兆（列載於附註1）、富生（Hopkins作為單位信託之受託人擁有其全部已發行普通股股份）、煤氣及恒地的股份權益。李家傑博士及李家誠先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。李寧先生為本公司之董事及於單位信託持有單位之兩個全權信託的可能受益人之配偶，根據證券及期貨條例，被視為擁有該等股份的權益。
4. 該等股份由李達民先生實益擁有。
5. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
6. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
7. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。





羅兵咸永道

**簡明中期財務報表的審閱報告**  
**致恒基兆業發展有限公司董事會**  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第38頁至第53頁的簡明中期財務報表,此簡明中期財務報表包括恒基兆業發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一七年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就簡明中期財務報表編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第三十四號「*中期財務報告*」。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第三十四號「*中期財務報告*」編製及列報該等簡明中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明中期財務報表作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,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。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第二四二零號「*獨立核數師對中期財務信息的審閱*」進行審閱。審閱簡明中期財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信簡明中期財務報表在各重大方面未有根據《香港會計準則》第三十四號「*中期財務報告*」編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港,二零一七年八月二十二日



Design And Produced By: EDICO Financial Press Services Limited  
設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司



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

