

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



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

二零一八年中期業績公佈

中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一八年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣四千八百萬元，較二零一七年同期之港幣三千六百萬元，增加港幣一千二百萬元或33%。每股盈利為港幣1.6仙(二零一七年：港幣1.2仙)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣二仙(二零一七年：每股港幣二仙)予於二零一八年九月十日(星期一)名列在本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

本公司將於二零一八年九月七日(星期五)至二零一八年九月十日(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。為確保享有獲派發中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一八年九月六日(星期四)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心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。中期股息將於二零一八年九月十四日(星期五)派發予各股東。

管理層討論及分析

業務回顧

集團在本港主要營運百貨業務，為加強在本地零售業之地位，以及擴大商店覆蓋率，於本年五月以代價港幣三億元(須予以調整)收購生活創庫有限公司(UNY (HK) Co., Limited，現改名為「Unicorn Stores (HK) Limited」，以下簡稱「UNY 香港」)。「UNY 香港」營運零售業務已有約三十年之久，以專注供應日本新鮮農產品及食品，而備受本地市場歡迎。該公司於人口稠密及交通便利之住宅區域設有以下商店：

	店址
附設超級市場之綜合百貨商店	
APITA	香港島太古城太古城中心
UNY	九龍樂富樂富廣場
PIAGO	九龍九龍灣德福廣場
折扣店	
私と生活*	香港島北角

* 因業主終止租約而將於本年九月三十日前結束營業

上述百貨公司及日式超級市場主要針對高消費能力之中產家庭，與集團旗下之「千色 Citistore」策略一致。此外，憑藉該公司寶貴之商品採購經驗，有關收購將為集團之採購及後勤職能，帶來潛在之協同作用及節省成本機遇。

有關收購已於本年五月三十一日交易完成。而為求顧客可享有一貫至佳服務及購物體驗，「千色 Citistore」及「UNY 香港」於收購後仍各自沿用其品牌繼續經營：

(一) 千色 Citistore

現時於香港營運之六間名為「千色 Citistore」百貨公司，其中五間位於新界（即荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳），餘下一間位於九龍大角咀。

由於本地零售市道持續改善，「千色 Citistore」於截至二零一八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增加 8%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	218	202	+7.9%
特許及寄售專櫃銷售款額	742	685	+8.3%
總計:	960	887	+8.2%

自營貨品銷售

期內，「千色 Citistore」銷售自營貨品收入上升 8% 至港幣二億一千八百萬元，而毛利率亦保持平穩為 35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約 52%，而時裝類別則佔約 31%，餘下約 17% 則來自食品及美容化妝類別。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	218	202
毛利 (扣除銷貨成本後)	76	71
毛利率	35%	35%

特許及寄售專櫃銷售

「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)，並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之佣金收入。期內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額較去年同期上升 8% 至港幣七億四千二百萬元，因此所提供之佣金總收入亦相應增加 7% 至港幣二億一千九百萬元：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	266	262
寄售專櫃銷售款額	476	423
總計:	742	685
特許及寄售專櫃佣金收入	219	205

「千色 Citistore」盈利貢獻

期內，「千色 Citistore」總銷售款額雖較去年同期增長達 8%，惟總經營開支增加仍不足 1% 至港幣二億四千八百萬元，此可反映該公司不斷提升效率並控制經營開支。「千色 Citistore」於期內之稅後盈利貢獻較去年同期增加港幣一千五百萬元或 47%，至港幣四千七百萬元：

經營開支	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
員工薪金及相關支出	79	77
租金及相關支出	124	120
分銷及推廣費用	9	13
行政及其他費用	36	36
總計:	248	246
「千色 Citistore」稅後盈利	47	32

(二) UNY 香港

由於收購「UNY 香港」於二零一八年五月三十一日方完成，因此僅其二零一八年六月份之營業額才予確認入集團期內之賬目內。此月份向為該公司之淡季，「UNY 香港」於本年六月份營業額為港幣八千三百萬元(包括自營貨品銷售收入港幣七千六百萬元，以及寄售專櫃銷售所提供之佣金收入港幣七百萬元)，並錄得輕微稅後虧損港幣一百萬元。

至於銷售款額方面，「UNY 香港」於二零一八年六月份錄得總額為港幣一億零六百萬元(除上述提及之自營貨品銷售之港幣七千六百萬元外，另包括寄售專櫃之銷售款額港幣三千萬元)。銷售自營貨品之毛利為港幣二千二百萬元，毛利率折合達 29%；至於寄售專櫃銷售所提供之佣金收入則有港幣七百萬元。

將以上「千色 Citistore」及「UNY 香港」之經營業績匯集，集團於截至二零一八年六月三十日止六個月，來自百貨業務之稅後盈利貢獻合共為港幣四千六百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之日常開支後(包括因上述收購而引致之一次性專業費用港幣四百萬元)，集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之股東應佔盈利為港幣四千八百萬元，較二零一七年同期之港幣三千六百萬元，增加港幣一千二百萬元或 33%。

集團財務

收購「UNY 香港」所涉及之代價港幣三億元(須予以調整)，已於二零一八年五月三十一日以集團內部資源全數清付。因此，於二零一八年六月三十日，集團擁有現金及銀行結餘由二零一七年十二月三十一日之港幣七億五千六百萬元，降至港幣四億四千四百萬元。扣除集團於二零一八年六月三十日之銀行借貸港幣二千六百萬元(二零一七年十二月三十一日: 零)，集團於二零一八年六月三十日擁有淨現金港幣四億一千八百萬元(二零一七年十二月三十一日: 港幣七億五千六百萬元)。

展望

集團完成收購「UNY香港」後，透過更大之店舖覆蓋，將可進一步擴展其綜合百貨商店業務，並拓展以新鮮農產品及食品為重點之日式超市營運，令業務更趨多元化。集團將運用「UNY香港」之資源及專門知識，開設新日式超市，以把握日式超市所帶來之商機。

此外，集團將整合「千色 Citistore」及「UNY 香港」之業務，並尋找可創造價值之範疇。兩者物流、資訊科技及其他後勤職能所產生之經營協同效應，將可節省成本。儘管收購及整合之成本可能對集團有短期負面影響，集團對日後之盈利能力及前景具有信心。

業績

綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月 - 未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
收入	四	524	411
直接成本		(431)	(333)
		93	78
其他收益	五	5	5
其他收入	六	7	6
分銷及推廣費用		(9)	(13)
行政費用		(39)	(33)
除稅前盈利	七	57	43
所得稅	八	(9)	(7)
本公司股東應佔之本期盈利		48	36
		港仙	港仙
每股盈利			
- 基本及攤薄	九	1.6	1.2

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月 - 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期盈利	48	36
本期其他全面收益：		
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	(2)	-
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
本期全面收益總額	<u>46</u>	<u>38</u>
應佔：		
本公司股東	46	37
非控股權益	-	1
本期全面收益總額	<u>46</u>	<u>38</u>

綜合財務狀況表

		於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		106	90
商標		45	45
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		58	-
商譽		1,072	810
遞延稅項資產		10	1
		1,291	946
流動資產			
存貨		131	59
應收賬款及其他應收款	十二	71	18
可收回稅項		4	-
現金及銀行結餘		444	756
		650	833
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十三	384	269
銀行借款		26	-
應付關連公司款		78	67
本期稅項		12	5
		500	341
流動資產淨值		150	492
總資產減流動負債		1,441	1,438
非流動負債			
重置成本撥備		18	-
遞延稅項負債		8	8
		26	8
資產淨值		1,415	1,430
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		803	818
權益總額		1,415	1,430

附註

一 業績審閱

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」作出審閱。羅兵咸永道會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於將寄發予股東之中期財務報告內。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，及並無不同的意見。

二 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，包括本公司於二零一八年五月三十一日完成收購並由二零一八年六月一日起併入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稱為 **Unicorn Stores (HK) Limited**）（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」）的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乃根據本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司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三。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間之初步中期業績公佈所載關於截至二零一七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二零一七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。該等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。

三 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數項新準則，並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第九號「*金融工具*」
- 《香港財務報告準則》第十五號「*與客戶合約之收入*」

《香港財務報告準則》第九號處理金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計之新規則及金融資產減值之新模式。根據《香港財務報告準則》第九號，就按公允價值計量之金融資產而言，公允價值收益/虧損將於損益或其他全面收益內列賬。對於債務工具之投資，這將取決於投資所持有之商業模式。對於非持作買賣之權益工具投資，這將取決於本集團在初始確認時是否已進行不可撤銷之選擇，按公允價值並透過其他全面收益處理權益投資。對於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權益工具投資，股息收入、預期信貸虧損及終止確認損益均計入該期損益。於終止確認該等投資時，根據《香港財務報告準則》第九號，以前於權益之其他全面收益內已確認之公允價值收益/虧損不能重新分類至損益。以本集團之應收貿易賬款而言，根據預期信貸虧損模式所計提之減值對本集團並無重大影響。除上文所披露者外，《香港財務報告準則》第九號對本集團於二零一八年六月三十日之財務狀況及截至該日止六個月期間之財務表現並無重大影響。

根據《香港財務報告準則》第十五號，當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控制權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。出售產品之收入於本集團向客戶銷售產品之時點確認。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點確認。推廣收入於提供服務時隨著時間確認。為反映《香港財務報告準則》第十五號之釋義，本集團已更改附註十三中若干金額之呈列方式。就客戶積分獎賞計劃而言，自二零一八年一月一日之前推出以來，本集團對計劃所採納之會計政策與《香港財務報告準則》第十五號之原則類似並且相符。就此而言，對本集團並無重大影響。除上文所披露者外，《香港財務報告準則》第十五號對本集團於二零一八年六月三十日之財務狀況及截至該日止六個月期間之財務表現並無重大影響。

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。

四 收入

收入包括於本期間內本集團確認所賺取向客戶直接銷售貨品、寄售及特許專櫃佣金收入及推廣收入。收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銷貨收入	294	202
寄售專櫃佣金收入(註)	149	127
特許專櫃佣金收入(註)	77	78
推廣收入	4	4
	<hr/>	<hr/>
	524	411
	<hr/>	<hr/>

註：

包括截至本期間內之或然佣金收入總額港幣101,000,000元(二零一七年:港幣88,000,000元)。或然佣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每月佣金之固定部分時，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。

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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	506	423
代特許專櫃收取	266	262
	<hr/>	<hr/>
	772	685
	<hr/>	<hr/>

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 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
	<hr/>	<hr/>
	5	5
	<hr/>	<hr/>

六 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銀行利息收入	5	6
股息收入	2	-
	<hr/>	<hr/>
	7	6
	<hr/>	<hr/>

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
(a) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	84	73
界定供款退休計劃之供款	4	4
	<hr/>	<hr/>
(b) 其他項目：		
商標之攤銷	-	1
折舊	16	17
租賃物業之經營租賃支出(註)	139	120
銷售存貨成本	196	131
	<hr/>	<hr/>

註：

包括本期間內之或然租金支出為港幣4,000,000元(二零一七年：港幣3,000,000元)。

八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港		
- 本期撥備	10	13
遞延稅項		
- 源自及撥回暫時性差異	(1)	(6)
	<hr/>	<hr/>
	9	7
	<hr/>	<hr/>

八 所得稅 (續)

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% (二零一七年：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，於相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間本集團適用之預提所得稅率為 5%。

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 48,000,000 元 (二零一七年：港幣 36,000,000 元) 及期內已發行之 3,047,327,395 股 (二零一七年：3,047,327,395 股) 普通股計算。

十 股息

(a) 屬於本期間應付予本公司股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
於報告期間結束日後宣派中期股息每股 港幣2仙(二零一七年：每股港幣2仙)	61	61

於報告期間結束日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，並於本期間內批准/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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 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 (二零一七年：每股港幣2仙)	61	61

十一 分部報告

由於截至二零一八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 524,000,000 元（二零一七年：港幣 411,000,000 元），及除稅前經營盈利為港幣 55,000,000 元（二零一七年：港幣 39,000,000 元）。

地區資料

由於截至二零一八年及二零一七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二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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。

十二 應收賬款及其他應收款

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	14	12
按金、預付費用及其他應收賬款	57	6
	<u>71</u>	<u>18</u>

於二零一八年六月三十日，有關自報告期間結束日起十二個月內屆滿之租約，已支付之租約按金為港幣 8,000,000 元（二零一七年十二月三十一日：無）。

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：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 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	<u>14</u>	<u>12</u>

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。

十三 應付賬款及其他應付款

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	291	209
合約負債(註)	10	8
應付費用及其他應付款	71	40
租約按金	12	12
	<hr/>	<hr/>
	384	269

註：

根據《香港財務報告準則》第十五號之規定，本集團已於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日分別就客戶預付款項及客戶積分獎賞計劃(該等以前已計入「應付費用及其他應付款」中)分別呈列為合約負債。此呈列方式之變動對於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之「應付賬款及其他應付款」之總結餘並無影響。

於報告期間結束日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 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	217	191
超過一個月但於三個月內到期	74	18
	<hr/>	<hr/>
	291	209

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團於市場上購買若干上市權益證券（於本集團二零一八年六月三十日之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之上市證券投資」）。

於二零一八年五月二十四日，Urban Kirin Limited（「買方」，本公司之全資附屬公司）與日本 FamilyMart UNY Holdings Co., Ltd.（「賣方」）訂立一項有條件股份購買協議（「收購協議」），據此，買方向賣方收購生活創庫有限公司（「UNY 香港」，於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為 Unicorn Stores (HK) Limited）之全部已發行股份，總代價為港幣 300,000,000 元（可予調整）（「該收購」）。UNY 香港於香港從事百貨業務並於(i)香港島太古城太古城中心營運「APITA」、九龍樂富樂富廣場營運「UNY」、及九龍九龍灣德福廣場營運「PIAGO」之三間附設超級市場之綜合百貨商店；及(ii)於香港島北角營運「私と生活」折扣店，而賣方已通知買方該店舖因業主終止租約將於二零一八年九月三十日前結束。該收購已於二零一八年五月三十一日完成。

除上述者外，截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團並未有達成有關資產或附屬公司之任何其他重大收購或任何重大出售。

經營業績

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團透過下列於香港從事百貨業務：
(i) Citistore (Hong Kong) Limited（「千色 Citistore」）（為本公司之全資附屬公司）；
及(ii) UNY 香港（誠如上文「重大收購及出售」一段所述於本集團完成之該收購後，為本公司之全資附屬公司）。

(a) 於香港之百貨業務

千色 Citistore

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自千色 Citistore 之下列財務業績：

	截至六月三十日止六個月		增加/	增加/
	二零一八年	二零一七年	(減少)	(減少)
附註	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	%
收入				
- 銷貨收入	218	202	16	+8%
- 寄售專櫃佣金收入	142	127	15	+12%
- 特許專櫃佣金收入	77	78	(1)	-1%
- 推廣收入	4	4	-	-
(i)	441	411	30	+7%
直接成本				
- 銷售存貨成本	(142)	(131)	(11)	+8%
- 百貨店之租金及相關支出	(120)	(116)	(4)	+3%
- 百貨店之員工薪金及相關支出	(58)	(56)	(2)	+4%
- 租賃物業裝修之折舊支出	(14)	(15)	1	-7%
- 其他	(16)	(15)	(1)	+7%
(ii)	(350)	(333)	(17)	+5%
其他收益	5	5	-	-
分銷及推廣費用	(9)	(13)	4	-31%
行政費用	(31)	(31)	-	-
除稅前盈利	56	39	17	+44%
所得稅	(9)	(7)	(2)	+29%
本公司股東應佔除稅後盈利	47	32	15	+47%

附註：

- (i) 收入按期增加港幣 30,000,000 元或 7%，主要乃由於(i)二零一八年一月份及二月份之天氣顯著較冷，導致二零一八年一月份及二月份比較相應二零一七年一月份及二月份冬季商品之銷售有所增加；及(ii)二零一八年首六個月香港零售行業市場氣氛逐漸改善，與二零一七年首六個月相比呈現復甦跡象。

- (ii) 直接成本按期增加港幣 17,000,000 元或 5%，主要乃由於銷售存貨成本增加，與截至二零一八年六月三十日止六個月期間來自銷貨收入增加一致。
- (iii) 分銷及推廣費用包括廣告及推銷支出。分銷及推廣費用按期減少港幣 4,000,000 元或 31%，主要乃由於有關「Citi-Fun」客戶積分獎賞計劃及贖回優惠券之推廣費用有所減少所致。

UNY 香港

由於本集團已於二零一八年五月三十一日完成收購 UNY 香港，截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自 UNY 香港於二零一八年六月份之收入貢獻為港幣 83,000,000 元，其中包括(i)直接銷售貨品產生之收入金額為港幣 76,000,000 元；及(ii)持牌經營人所產生銷售之佣金收入金額為港幣 7,000,000 元。於二零一八年六月份，UNY 香港產生毛利港幣 2,000,000 元及確認行政費用港幣 3,000,000 元，導致除稅後虧損為港幣 1,000,000 元。

按本集團於二零一八年五月三十一日（即該收購完成日期）就該收購所支付之代價款港幣 300,000,000 元，並根據收購協議條款及 UNY 香港於二零一八年五月三十一日之可識別資產減負債之公允價值港幣 29,000,000 元所釐定並扣減之調整金額港幣 9,000,000 元後（有待完成審核 UNY 香港之完成賬目後），自該收購所產生之商譽為港幣 262,000,000 元並已於本集團於二零一八年六月三十日之綜合財務狀況表中確認。

(b) 於公司層面

	截至六月三十日止六個月		增加	增加
	二零一八年	二零一七年	(減少)	(減少)
	附註 港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	%
其他收入				
- 銀行利息收入			(1)	-17%
- 股息收入	(iv)	0	2	不適用
		6	1	+17%
行政費用	(v)	(2)	(3)	+150%
除稅前盈利		4	(2)	-50%
所得稅		-	-	-
本公司股東應佔除稅後盈利		4	(2)	-50%

附註：

- (iv) 誠如上文「重大收購及出售」一段所述，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內於市場上購買若干上市權益證券。因此，截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團確認產生自上市權益證券組合之股息收入港幣 2,000,000 元（二零一七年：無）。
- (v) 本集團於公司層面之行政費用按期增加，乃主要由於本集團於二零一八年六月三十日就該收購應付一次性專業費用港幣 4,000,000 元所致。

(c) 總體而言

匯總上述截至二零一八年六月三十日止六個月期間於香港從事之百貨業務及公司層面之除稅後盈利，本集團錄得截至二零一八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 48,000,000 元(二零一七年：港幣 36,000,000 元)，按期增加港幣 12,000,000 元或 33%。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行借款為港幣 26,000,000 元（二零一七年十二月三十一日：無），乃源自於二零一八年六月份自一項循環銀行貸款融資額度（屆滿日期為二零二一年一月三十一日）中提取。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團之銀行實際利息年利率約為 1.64%。本集團於二零一八年六月三十日經扣除銀行借款後之現金及銀行結餘淨額為港幣 418,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 756,000,000 元)。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團確認融資成本(包括其他借貸成本)港幣 181,662 元（二零一七年：無）。

基於本集團於二零一八年六月三十日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 418,000,000 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。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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。

除上述者外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

除 UNY 香港於二零一八年六月三十日所持有之已抵押銀行存款港幣 100,752 元外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團已簽約但尚未計提之資本承擔有關租賃物業裝修項目為港幣 3,000,000 元（二零一七年十二月三十一日：港幣零元）。

或然負債

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團有 1,064 名（二零一七年十二月三十一日：586 名）全職僱員及 386 名（二零一七年十二月三十一日：144 名）兼職僱員。本集團員工人數增加主要由於該收購完成後新增 UNY 香港之 484 名全職僱員及 173 名兼職僱員，以及千色 Citistore 於截至二零一八年六月三十日止六個月期間增加之 69 名兼職僱員。

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、退休計劃及培訓課程。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣 88,000,000 元（二零一七年：港幣 77,000,000 元）。截至二零一八年六月三十日止六個月期間之總員工成本有所增加，主要由於該收購完成後新增 UNY 香港於二零一八年六月份之員工成本港幣 9,000,000 元所致。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一八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。

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

審核委員會於二零一八年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統以及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一八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》」）附錄十四之《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》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》為本公司董事進行證券交易之守則（「該守則」）。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有董事均已完全遵守該守則列示所要求的標準。

前瞻性陳述

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

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一八年八月二十三日

於本公佈日期，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：鄭志強、高秉強、胡經昌、梁希文及歐肇基。