



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

Stock Code 股份代號：97

INTERIM REPORT

2 0 1 9

中 期 報 告

目錄

40	中期業績及股息
40	暫停辦理股份過戶登記
41	管理層討論及分析
	業務回顧
43	集團財務
43	展望
	簡明中期財務報表
44	綜合損益表
45	綜合損益及其他全面收益表
46	綜合財務狀況表
47	綜合權益變動表
48	簡明綜合現金流量表
49	簡明中期財務報表(未經審核)附註
63	財務回顧
70	其他資料
72	披露權益資料
76	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二零一九年六月三十日止六個月，股東應佔（未經審核）盈利為港幣二千一百萬元，較去年同期之港幣四千八百萬元，減少港幣二千七百萬元或56%。每股盈利為港幣0.7仙（二零一八年：港幣1.6仙）。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣二仙（二零一八年：每股港幣二仙）予於二零一九年九月六日（星期五）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

本公司將於二零一九年九月五日（星期四）及二零一九年九月六日（星期五），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，最遲須於二零一九年九月四日（星期三）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54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。中期股息將於二零一九年九月十二日（星期四）派發予各股東。

管理層討論及分析

業務回顧

集團專注經營百貨業務，現時於本港設有六間名為「千色Citistore」百貨公司，以及透過新近購入之「Unicorn Stores (HK) Limited」(前稱「生活創庫有限公司」，以下簡稱「UNY香港」)，經營兩間附設有超級市場之百貨公司。

(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：

千色Citistore門店	店址	總租賃面積 (平方呎)
荃灣	新界荃灣千色匯II	138,860
元朗	新界元朗千色匯	54,809
馬鞍山	新界新港城中心	65,700
屯門	新界屯門時代廣場北翼	17,683
將軍澳	新界新都城中心二期商場	71,668
大角咀	九龍港灣豪庭廣場	39,645*
總計：		388,365

*為本年四月縮減規模後之租賃面積。

期內，「千色Citistore」繼續推出多項新猷以吸引顧客，並提升其品牌知名度。本年四月「千色Citistore」於尖沙咀Mira Place，開設為期近一個月之期間限定店，專門銷售寵物用品以及推出寵物飾物工作坊。該店並且聯同動物福利機構舉辦狗隻領養活動，以鼓勵市民領養被遺棄動物。整項活動深受愛護寵物人士歡迎，並吸引傳媒廣泛報導，令「千色Citistore」知名度有所提升。

本年年初天氣異常和暖，影響農曆新年前銷售旺季之銷情；加上其後受中美貿易爭拗以及本港社會運動而影響市民消費意欲，「千色Citistore」因此於截至二零一九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減少6%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	209	218	-4%
特許及寄售專櫃銷售款額	698	742	-6%
總計：	907	960	-6%

自營貨品銷售

期內，「千色 Citistore」銷售自營貨品收入減少4%至港幣二億零九百萬元，而毛利率亦降至33%（二零一八年：35%）。當中家居用品及玩具類別佔銷售收入總額約57%，而時裝類別則佔約28%，餘下約15%則來自食品及美容化妝類別。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	209	218
毛利(扣除銷貨成本後)	70	76
毛利率	33%	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，將部分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，或基本佣金（如有），並以兩者較高者收取成為「千色 Citistore」之佣金收入。期內，由於此等特許及寄售專櫃之銷售款額均有所下跌，所提供之佣金總收入亦因此按期減少6%至港幣二億零六百萬元：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	257	266
寄售專櫃銷售款額	441	476
總計：	698	742
特許及寄售專櫃佣金收入	206	219

「千色 Citistore」盈利貢獻

由於銷售自營貨品之毛利減少港幣六百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣一千三百萬元，儘管「千色 Citistore」已致力控制經營開支，其於回顧期內之稅後盈利貢獻仍較去年同期減少港幣一千四百萬元或30%，至港幣三千三百萬元。

(二) UNY 香港

集團於二零一八年五月三十一日完成收購「UNY 香港」。當中錄得虧損而位於德福廣場之PIAGO門店已按照收購時所計劃及其後之整合評估，於二零一九年三月底結業。「UNY 香港」現時於以下人口稠密之住宅社區，經營兩間附設有超級市場之百貨公司：

	店址	總租賃面積 (平方呎)
APITA	香港島太古城太古城中心	118,691
UNY	九龍樂富樂富廣場	70,045*
	總計：	188,736

*為本年六月縮減規模後之租賃面積。

期內，「UNY 香港」銷售自營貨品收入及毛利（扣除銷貨成本後）分別為港幣四億六千四百萬元及港幣一億三千三百萬元，毛利率達29%。寄售專櫃銷售款額，以及所提供之佣金收入，則分別為港幣一億八千一百萬元及港幣四千萬元。扣減經營開支後，「UNY 香港」錄得稅後虧損港幣一千七百萬元，此乃主要由於PIAGO於二零一九年三月三十一日結業後，所支付之店舖租金達港幣二千二百萬元所致。

綜合以上「千色Citistore」及「UNY 香港」之經營業績，集團於截至二零一九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一千六百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之日常開支後，集團期內之股東應佔盈利為港幣二千一百萬元，較去年同期之港幣四千八百萬元，減少港幣二千七百萬元或56%。

集團財務

於二零一九年六月三十日，集團擁有現金及銀行結餘港幣三億九千八百萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣四億六千五百萬元）。扣除銀行借貸港幣一千萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣零元），集團擁有淨現金港幣三億八千八百萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣四億六千五百萬元）。

展望

由於中美貿易爭拗以及本港社會運動仍然持續，市民消費意欲預期將有所減弱。集團將密切注視事態發展，審慎應對。

集團將繼續創新求變，提升各門店之購物環境。位於樂富廣場之UNY現正進行分階段翻新工程，務求為顧客帶來嶄新及舒適之購物體驗。此外，集團正整合「千色Citistore」及「UNY 香港」業務，兩者加強市場訊息交流，並整合電腦資訊系統，令運作上取得協同效應。連同繼續推出多項推廣活動及節約開支，集團之競爭力可望得以提升。

致謝

本公司之創辦人李兆基博士由於年事已高，於二零一九年五月二十八日退任本公司董事一職。董事局謹此向李兆基博士，就過往四十年來對本集團所作出之領導及寶貴貢獻，表示衷心謝意。

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	
		二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
收入	四	926	524
直接成本		(803)	(435)
其他收益	五	123	89
其他(費用)/收入淨額	六	5	5
分銷及推廣費用		(16)	7
行政費用		(16)	(9)
		(50)	(35)
經營盈利		46	57
租賃負債之融資成本	七(b)	(22)	-
除稅前盈利	七	24	57
所得稅	八	(3)	(9)
本公司股東應佔之本期盈利		21	48
		港仙	港仙
每股盈利			
— 基本及攤薄	九	0.7	1.6

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

第49頁至第62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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期盈利	21	48
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)
本公司股東應佔之本期全面收益總額	21	46

第49頁至第62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

		於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
固定資產		72	92
使用權資產	十二	736	-
商標		43	44
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		56	56
商譽	十三	1,072	1,072
遞延稅項資產		25	11
		2,004	1,275
流動資產			
存貨		106	123
應收賬款及其他應收款	十四	73	68
可收回稅項		-	2
現金及銀行結餘	十五	398	465
		577	658
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十六	351	428
租賃負債	十八	223	-
銀行借款	十七	10	-
應付關連公司款		4	75
本期稅項		13	8
		601	511
流動(負債)/資產淨值		(24)	147
總資產減流動負債		1,980	1,422
非流動負債			
租賃負債	十八	650	-
重置成本撥備		12	13
遞延稅項負債		7	8
		669	21
資產淨值		1,311	1,401
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		699	789
權益總額		1,311	1,401

第49頁至第62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					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	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		
	612	10	-	808		1,430
於二零一八年一月一日之結餘						
截至二零一八年六月三十日止六個月之權益變動：						
本期盈利	-	-	-	48		48
本期其他全面收益	-	-	(2)	-		(2)
本期全面收益總額	-	-	(2)	48		46
批准及支付屬於上一財政年度之股息	-	-	-	(61)		(61)
十(b)						
於二零一八年六月三十日之結餘	612	10	(2)	795		1,415

附註	分配予本公司股東					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	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		
	612	10	(4)	783		1,401
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日之結餘(上期報告)						
因採納《香港財務報告準則》第十六號所導致之會計政策變動之影響	-	-	-	(50)		(50)
二						
於二零一九年一月一日之結餘(重列)	612	10	(4)	733		1,351
截至二零一九年六月三十日止六個月之權益變動：						
本期盈利	-	-	-	21		21
本期其他全面收益	-	-	-	-		-
本期全面收益總額	-	-	-	21		21
批准及支付屬於上一財政年度之股息	-	-	-	(61)		(61)
十(b)						
於二零一九年六月三十日之結餘	612	10	(4)	693		1,311

第49頁至第62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	
		二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
營運活動所得現金淨額			
除稅前盈利		24	57
銀行利息收入	六	(4)	(5)
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之股息收入	六	(2)	(2)
固定資產之折舊	七(b)	19	16
使用權資產之折舊	七(b)	103	-
商標之攤銷	七(b)	1	-
租賃負債之融資成本	七(b)	22	-
減少/(增加)存貨		17	(8)
(增加)/減少應收賬款及其他應收款		(5)	1
減少應付賬款及其他應付款		(67)	(28)
增加應付關連公司款		1	11
於香港已付稅款		(2)	(3)
		107	39
投資活動所用現金淨額			
已收利息		5	6
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之上市證券投資之股息		2	2
購買固定資產之支出		(6)	(3)
購入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		-	(60)
收購附屬公司(扣除購入之現金及現金等價物後)		-	(261)
(增加)/減少於購入後超過三個月到期之銀行定期存款		(2)	76
		(1)	(240)
融資活動所用現金淨額			
支付股息予股東	十(b)	(61)	(61)
支付租賃負債予關連公司		(89)	-
支付租賃負債予第三者		(35)	-
銀行借款		10	26
		(175)	(35)
現金及現金等價物減少淨額			
於一月一日之現金及現金等價物	十五	447	660
於六月三十日之現金及現金等價物	十五	378	424

第49頁至第62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二零一九年八月二十一日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一九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，以及對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。

於二零一九年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣24,000,000元，主要乃由於採納《香港財務報告準則》第十六號「租賃」確認租賃負債之流動部分為港幣223,000,000元。經考慮到營運活動之預期現金流量及未抵押之上市證券投資，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償還其負債。因此，本簡明中期財務報表乃按持續經營基準編製。

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二零一八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76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)

截至二零一九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二零一八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二零一八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, 並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關之下列新準則、詮釋及對《香港財務報告準則》之修訂:

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃」
- 《香港國際財務報告詮釋委員會》詮釋第二十三號「所得稅處理之不確定性」
- 二零一五年至二零一七年《香港財務報告準則》系列年度之改進

根據《香港財務報告準則》第十六號, 由於經營及融資租賃之間的區別已被取消, 承租人需於租賃合約啟始時或在採納《香港財務報告準則》第十六號時 (以兩者較早之時間為準) 於財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債, 並於損益表中確認使用權資產之相關折舊支出及租賃負債之相關利息支出。就《香港財務報告準則》第十六號「實際權宜情況」所適用之唯一例外者, 為短期及低價值之租賃。出租人之會計處理不會產生重大變化。採納《香港財務報告準則》第十六號影響應用以前被分類為經營租賃之物業租賃承租人, 導致在承租人之財務狀況表中資產及負債之增加及影響於租賃期間內在承租人之損益表中確認財務效果之時間性。

使用權資產按成本初次計量, 包括租賃負債按於租賃期啟始日或之前所支付之任何租賃付款額經調整後之啟始金額, 加上發生之任何初次直接成本以及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, 並減去所收到之租賃激勵措施。使用權資產隨後於租賃期啟始至使用權資產可使用年期結束或租賃期結束 (以較早者為準) 之期間內, 採用直線法計提折舊, 除了有理由確定本集團將在租賃期屆滿時取得租賃資產之擁有權者以外。此外, 使用權資產將定期扣除減值虧損 (如有), 並根據租賃負債之重新計量結果予以調整。

簡明中期財務報表 (未經審核) 附註

二 會計政策變動 (續)

租賃負債按未支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或本集團遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)進行貼現所達致之現值初次計量。一般情況下，本集團使用其遞增借貸利率作為貼現率。租賃負債計量中所含之租賃付款額包括固定付款額，其中亦包括實質固定付款額。租賃負債按攤餘成本並使用實際利率法進行計量，並於指數或利率變動所引起之未來租賃付款額發生變化時，進行重新計量。當租賃負債以此種方式重新計量時，使用權資產之賬面值應予以相應調整，或在使用權資產之賬面值被減至零時將相應調整計入損益。

本集團就其作為承租人並包括續租選擇權之若干租約中，採用判斷以釐定該等租約之租賃期。有關本集團是否能合理地確定行使該等續租選擇權之評估，將影響租賃期並從而重大影響所確認之租賃負債及使用權資產之金額。

本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，並不會重列於首次應用《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之比較金額。本集團對於二零一九年一月一日之除稅後保留盈利確認追溯調整，只確認累計減少金額為港幣50,000,000元(誠如本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間之綜合權益變動表所述)。

於過渡安排下，除了本集團之短期和低價值租賃(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「實際權宜情況」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，乃按猶如於餘下租賃之租賃期啟始日已採納應用《香港財務報告準則》第十六號、並按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現計量其賬面值。

於過渡安排下，租賃負債乃按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現餘下租賃付款額之現值計量。當計量租賃負債時，本集團按4.8%之年利率作為遞增借貸利率以貼現租賃付款額。

	港幣百萬元
列於本集團綜合財務報表於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	1,359
減：非租金部分(管理費、冷氣費及差餉)	(243)
	1,116
按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現計量之金額	1,012
減：確認豁免短期租賃	(46)
於二零一九年一月一日被確認之租賃負債	966

簡明中期財務報表（未經審核）附註

二 會計政策變動（續）

會計政策變動影響於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表之下列項目：

- 使用權資產增加港幣827,000,000元；
- 遞延稅項資產增加港幣9,000,000元；
- 應付賬款及其他應付款減少港幣8,000,000元；
- 應付關連公司款減少港幣72,000,000元；及
- 租賃負債增加港幣966,000,000元。

對於二零一九年一月一日之除稅後保留盈利之淨影響，為累計減少金額港幣50,000,000元。

除了上述《香港財務報告準則》第十六號對本集團之財務影響之外，任何上述於本會計期間對本集團首次生效之詮釋或修訂均不會對本期間或前期間本集團業績及財務狀況之編製或呈列有重大影響。

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。

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，以及對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，乃與適用於二零一八年財務報表之情況相同。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

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收入、寄售及特許專櫃佣金收入、推廣收入及管理費收入。收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
銷貨收入	673	294
寄售專櫃佣金收入	171	149
特許專櫃佣金收入	75	77
推廣收入	4	4
管理費收入	3	-
	926	524

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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	622	506
代特許專櫃收取	257	266
	879	772

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 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
	5	5

簡明中期財務報表(未經審核)附註

六 其他(費用)/收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
銀行利息收入	4	5
股息收入	2	2
一間已經停止經營業務之店舖租金支出	(22)	-
	(16)	7

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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
(a) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	121	84
界定供款退休計劃之供款	6	4
(b) 其他項目：		
商標之攤銷	1	-
折舊		
— 固定資產	19	16
— 使用權資產(附註十二)	103	-
租賃負債之融資成本(附註十八)	22	-
租賃物業之經營租賃支出(註)	81	139
銷售存貨成本	470	196

註：包括本期間內之或然租金支出為港幣1,000,000元(二零一八年：港幣4,000,000元)。

八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本期稅項—香港		
— 本期撥備	9	10
遞延稅項		
— 源自及撥回暫時性差異	(6)	(1)
	3	9

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%(二零一八年：16.5%)稅率計算。

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21,000,000元（二零一八年：港幣48,000,000元）及期內已發行之3,047,327,395股（二零一八年：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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 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 (二零一八年：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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 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（二零一八年：每股港幣2仙）	61	61

十一 分部報告

由於截至二零一九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926,000,000元（二零一八年：港幣524,000,000元），及除稅前經營盈利為港幣20,000,000元（二零一八年：港幣55,000,000元）。

地區資料

由於截至二零一九年及二零一八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二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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。

簡明中期財務報表 (未經審核) 附註

十二 使用權資產

於過渡安排下，本集團就每項餘下租賃確認其有關經營百貨業務所租賃之物業之使用權資產，乃按猶如《香港財務報告準則》第十六號自每項餘下租賃之啟始日期起已獲採納應用、並以本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現至賬面值之基準計量，其總效果如下：

	港幣百萬元
成本：	
於二零一九年一月一日 (採納《香港財務報告準則》第十六號「租賃」)	1,406
自固定資產轉入	3
增加	9
於二零一九年六月三十日	1,418
累計折舊：	
於二零一九年一月一日 (採納《香港財務報告準則》第十六號「租賃」)	(579)
本期間折舊支出 (參閱附註七(b))	(103)
於二零一九年六月三十日	(682)
賬面淨值：	
於二零一九年六月三十日	736

使用權資產之折舊支出乃按直線法於兩年至九年之期間 (即自餘下租賃之啟始日期起至餘下租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權後之期間) 確認。

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。

十三 商譽

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
千色商譽 (誠如下文所定義)	810	810
UNY 香港商譽 (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 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」) 及 Puretech Investment Limited) (「千色收購」) 之全部股本。

簡明中期財務報表 (未經審核) 附註

十三 商譽 (續)

(a) 千色商譽 (續)

由於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,在本集團於二零一四年十二月三十一日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進行測試減值。

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。使用價值是按照貼現現金流模式之基礎、根據由現金產出單元截至二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止之每十二個月期間之未來估計除稅前現金淨流入及前述每十二個月期間之預算資本支出及根據永久增長模式以釐定一個最終價值,並採用貼現系數相當於除稅前貼現率為13.6%(二零一八年十二月三十一日:13.9%)而釐定之現值淨額,均根據管理層對市場發展之預期而作出。

董事已評估並認為於二零一九年六月三十日之千色商譽不存在減值損失,乃由於有關千色Citistore之現金產出單元而言,其根據使用價值所計算之可收回金額超過其於二零一九年六月三十日之賬面值。

(b) UNY香港商譽

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(「UNY香港」,並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,經調整現金代價為港幣291,000,000元(「UNY香港收購」)。

由於UNY香港收購事項,並根據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,所產生之商譽為港幣262,000,000元(「UNY香港商譽」)並根據《香港財務報告準則》第三號(經修訂)「業務合併」之收購法規定,在本集團於二零一八年五月三十一日之綜合財務狀況表中確認。UNY香港商譽被分配到本集團旗下之UNY香港百貨業務,並於報告期間結束日已進行測試減值。

減值評估是通過釐定UNY香港旗下之現金產出單元之公允價值減出售成本。公允價值減出售成本是按照貼現現金流模式之基礎、根據由現金產出單元截至二零二零年、二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止之每十二個月期間之未來估計除稅後現金淨流入及前述每十二個月期間之預算資本支出及根據永久增長模式以釐定一個最終價值並扣除根據行業基準之經驗估計之出售成本,並採用貼現系數相當於除稅後貼現率為11.0%(二零一八年十二月三十一日:11.0%)而釐定之現值淨額,均根據管理層對市場發展之預期而作出。

董事已評估並認為於二零一九年六月三十日之UNY香港商譽不存在減值損失,乃由於有關UNY香港之現金產出單元而言,其根據公允價值減出售成本所計算之可收回金額超過其於二零一九年六月三十日之賬面值。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

十四 應收賬款及其他應收款

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	20	15
按金、預付費用及其他應收賬款	53	53
	73	68

於二零一九年六月三十日，除租賃按金港幣17,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣17,000,000元）乃預期於報告期間結束日起一年後收回以外，所有應收賬款及其他應收款均預期於報告期間結束日起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：

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一八年 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	20	15

有關應收賬款及其他應收款方面，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考慮信貸風險有否顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團就於每個報告期間結束日資產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、合理性及具支持性之前瞻性資料，尤其包括下列之指標：

- 交易對手之外部信貸評級（按儘可能提供者）；
- 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及交易對手經營業績之轉變。

應收賬款及其他應收款發生違約，乃當交易對手未能於合約付款日期進行付款。

當並不存在合理期望可以收回應收賬款及其他應收款時，將撇銷應收賬款及其他應收款。

本集團認為於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，對應收賬款及其他應收款所識別之預期信貸虧損金額甚小。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

十五 現金及銀行結餘

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
銀行定期存款	349	346
銀行存款及現金	49	119
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	398	465
減：於購入後超過三個月到期之銀行定期存款	(20)	(18)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物	378	447

於二零一九年六月三十日之現金及銀行結餘內包括由本公司之間接全資附屬公司UNY香港所持有之已抵押銀行存款港幣101,158元（二零一八年十二月三十一日：港幣101,158元），目的為支持該銀行向UNY香港所發行之公司信用卡。

十六 應付賬款及其他應付款

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	256	319
合約負債（註）	10	12
應付費用及其他應付款	73	85
已收按金	12	12
	351	428

註：於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，於報告期間期起始日計入合約負債之其中港幣6,000,000元（二零一八年：港幣5,000,000元）已確認為收入。預計於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零一九年六月三十日，除為數港幣2,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣1,000,000元）乃預期於一年後償還外，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。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

十六 應付賬款及其他應付款（續）

於報告期間結束日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一八年 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	227	281
超過一個月但於三個月內到期	29	38
	256	319

十七 銀行借款

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行借款金額為港幣10,000,000元（二零一八年十二月三十一日：無），乃於二零一九年六月份自一項定期及循環銀行貸款融資額度（其屆滿日期為二零二一年一月三十一日）中提取。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團之銀行借款實際利息年利率約為2.83%（二零一八年：約為1.64%）。

十八 租賃負債

於過渡安排下，租賃負債乃按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸利率對餘下租賃貼現至現值之基準計量，其總效果如下：

	港幣百萬元
於二零一九年一月一日（採納《香港財務報告準則》第十六號「租賃」）	966
增加	9
根據餘下租賃之年期於本期間所作出之租賃付款額	(124)
租賃負債之融資成本（參閱附註七(b)）	22
於二零一九年六月三十日	873
代表：	
列賬為流動負債之金額	223
列賬為非流動負債之金額	650
於二零一九年六月三十日	873

融資成本乃按於二零一九年一月一日首次確認每項餘下租賃之租賃負債賬面值、並於扣減截至二零一九年六月三十日止六個月期間就該項餘下負債所作出之租賃付款額後，按本集團於二零一九年一月一日之遞增借貸年利率4.8%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。

於二零一九年六月三十日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣689,000,000元。

簡明中期財務報表 (未經審核) 附註

十九 資本承擔

於二零一九年六月三十日，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租賃物業裝修項目資本承擔為港幣59,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣3,000,000元)。

二十 或然負債

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

廿一 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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
支付現金租金 (註(ii))	115	103
清潔費支出	4	4

(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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
支付現金租金 (註(iii))	5	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)： 包括截至二零一九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26,000,000元(二零一八年：港幣25,000,000元)。

註(iii)： 包括截至二零一九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3,000,000元(二零一八年：港幣3,000,000元)。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

廿二 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。

廿三 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合於本期間之呈報方式。

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零一九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。

採用新會計準則

根據於二零一九年一月一日開始對本集團生效之《香港財務報告準則》第十六號「租賃」，承租人需在租賃合約開始時或在採納《香港財務報告準則》第十六號時（以兩者較早之時間為準）於財務狀況表中確認一項使用權資產及一項租賃負債，並於損益表中確認使用權資產之相關折舊支出及租賃負債之相關利息支出。

本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，並不會重列於首次採納《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之比較金額。因此，就本公司或其任何附屬公司為承租人身份之相關租賃而言，本集團對於二零一九年一月一日之除稅後綜合保留盈利確認追溯調整，累計減少金額為港幣50,000,000元。此外，本集團(i)於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債，金額分別為港幣827,000,000元及港幣966,000,000元；及(ii)於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之綜合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，金額分別為港幣103,000,000元及港幣22,000,000元。

重大收購及出售

截至二零一九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重大收購或出售。

經營業績

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團透過下列公司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) Unicorn Stores (HK) Limited（「UNY香港」，為本公司之全資附屬公司及前稱為「生活創庫有限公司」，直至二零一八年七月二十七日採用現時名稱）。

(a) 於香港之百貨業務

千色 Citistore

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自千色 Citistore 之下列財務表現：

附註	截至六月三十日止六個月		增加/ (減少) 港幣百萬元	增加/ (減少) %
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元		
收入				
	209	218	(9)	-4%
	131	142	(11)	-8%
	75	77	(2)	-3%
	4	4	-	-
(i)	419	441	(22)	-5%
直接成本				
	(139)	(142)	3	-2%
(ii)	(31)	(120)	89	-74%
	(57)	(58)	1	-2%
	(12)	(14)	2	-14%
(ii)	(69)	-	(69)	不適用
	(20)	(19)	(1)	+5%
	(328)	(353)	25	-7%
	4	5	(1)	-20%
	(8)	(9)	1	-11%
(iii)	(30)	(28)	(2)	+7%
經營盈利				
	57	56	1	+2%
(ii)	(17)	-	(17)	不適用
除稅前盈利				
	40	56	(16)	-29%
(iv)	(7)	(9)	2	-22%
本公司股東應佔除稅後盈利				
	33	47	(14)	-30%

附註：

- (i) 收入按期減少港幣22,000,000元或5%，主要乃由於二零一九年一月份及二月份之天氣顯著溫暖，導致二零一九年一月份及二月份比較相應二零一八年一月份及二月份冬季商品之銷售有所減少，加上自二零一九年五月份起受外圍不明朗因素所影響令香港消費及零售市場氣氛轉趨審慎所致。

- (ii) 本集團於二零一九年一月一日採納《香港財務報告準則》第十六號，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》第十六號日期起計一年內屆滿之短期租約。因此，《香港財務報告準則》第十六號之會計處理不適用於該等短期租約，以致該等短期租約之租金及相關支出繼續於報告實體截至二零一九年六月三十日止六個月期間之損益表中確認。

此外，根據《香港財務報告準則》第十六號，其中經營租賃與融資租賃之間之區別已被取消。因此，就《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」所適用之短期租賃以外之每項租約，千色Citistore已確認下列事項：

- 於財務狀況表中之使用權資產（猶如《香港財務報告準則》第十六號已於租約啟始之日期應用）並按千色Citistore於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現至賬面值計量。因此，千色Citistore於截至二零一九年六月三十日止六個月期間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71,000,000元（其中分類為「直接成本」港幣69,000,000元及分類為「行政費用」港幣2,000,000元（誠如下文附註(iii)所述）；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按千色Citistore於二零一九年一月一日之遞增借貸利率計算利息。因此，千色Citistore於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之損益表中確認租賃負債之相關融資成本金額為港幣17,000,000元。

由於本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，因此並不會重列於首次採納《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之比較金額。因此，就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月兩個期間之直接比較而言，租金及相關支出港幣32,000,000元（其中分類為「直接成本」港幣31,000,000元及分類為「行政費用」港幣1,000,000元（誠如下文附註(iii)所述））、使用權資產之折舊支出為港幣71,000,000元（參閱上文）、及租賃負債之融資成本為港幣17,000,000元（參閱上文），截至二零一九年六月三十日止六個月期間總額為港幣120,000,000元（二零一八年：租金及相關支出港幣124,000,000元，其中分類為「直接成本」金額為港幣120,000,000元及分類為「行政費用」金額為港幣4,000,000元（誠如下文附註(iii)所述）），按期減少港幣4,000,000元乃由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之收入減少，以致千色Citistore應付或然租金支出減少。

- (iii) 行政費用包括有關千色Citistore總辦事處之使用權資產之折舊支出金額為港幣2,000,000元（二零一八年：無）及租金支出金額為港幣1,000,000元（二零一八年：港幣4,000,000元）。
- (iv) 所得稅支出乃有關於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之香港利得稅撥備。所得稅支出按期減少港幣2,000,000元或22%，乃主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，千色Citistore之除稅前盈利減少港幣16,000,000元所致。

由本集團於二零一四年收購千色Citistore所產生之商譽為港幣810,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣810,000,000元）（「千色商譽」），並已於本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零一九年六月三十日之千色商譽進行減值評估，乃按千色Citistore作為現金產出單元而釐定其使用價值，並與於二零一九年六月三十日之千色商譽賬面值作出比較。本公司董事已評估並認為於二零一九年六月三十日之千色商譽不存在減值損失。

UNY 香港

由於收購UNY香港(「UNY香港收購」)已於二零一八年五月三十一日完成，以下二零一八年度之比較數字只包括UNY香港二零一八年六月份之財務表現。

	附註	截至六月三十日止六個月		增加 港幣百萬元	增加 %
		二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元		
收入					
— 銷售收入		464	76	388	+511%
— 寄售專櫃佣金收入		40	7	33	+471%
— 管理費收入		3	—	3	不適用
		507	83	424	+511%
直接成本					
— 銷售存貨成本		(331)	(54)	(277)	+513%
— 租金及相關支出	(v)	(47)	(15)	(32)	+213%
— 員工薪金及相關支出		(40)	(7)	(33)	+471%
— 租賃物業裝修項目之折舊支出		(5)	(1)	(4)	+400%
— 使用權資產之折舊支出	(v)	(31)	—	(31)	不適用
— 其他		(21)	(5)	(16)	+320%
		(475)	(82)	(393)	+479%
其他收益		1	—	1	不適用
其他費用	(vi)	(22)	—	(22)	不適用
分銷及推廣費用		(8)	—	(8)	不適用
行政費用	(vii)	(18)	(2)	(16)	+800%
經營虧損		(15)	(1)	(14)	+1,400%
租賃負債之融資成本	(v)	(5)	—	(5)	不適用
除稅前虧損		(20)	(1)	(19)	+1,900%
所得稅	(viii)	3	—	3	不適用
本公司股東應佔除稅後虧損		(17)	(1)	(16)	+1,600%

附註：

(v) 根據《香港財務報告準則》第十六號，其中經營租賃與融資租賃之間之區別已被取消。因此，就《香港財務報告準則》第十六號項下之「實際權宜情況」所適用之短期租賃以外之每項租約，UNY香港已確認下列事項：

- 於財務狀況表中之使用權資產（猶如《香港財務報告準則》第十六號已於租約啟始之日期應用）並按UNY香港於二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現至賬面值計量。因此，UNY香港於截至二零一九年六月三十日止六個月期間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32,000,000元（其中分類為「直接成本」港幣31,000,000元及分類為「行政費用」港幣1,000,000元（誠如下文附註(vii)所述））；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按UNY香港於二零一九年一月一日之遞增借貸利率計算利息。因此，UNY香港於截至二零一九年六月三十日止六個月期間之損益表中確認租賃負債之相關融資成本金額為港幣5,000,000元。

由於本集團根據《香港財務報告準則》第十六號已採用修訂追溯方法，因此並不會重列於首次採納《香港財務報告準則》第十六號前之相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間之比較金額。因此，就截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月兩個期間之直接比較而言，租金及相關支出港幣49,000,000元（其中分類為「直接成本」港幣47,000,000元及分類為「行政費用」港幣2,000,000元（誠如下文附註(vii)所述））、使用權資產之折舊支出為港幣32,000,000元（參閱上文）、及租賃負債之融資成本為港幣5,000,000元（參閱上文），截至二零一九年六月三十日止六個月期間總額為港幣86,000,000元（二零一八年：租金及相關支出港幣15,000,000元分類為「直接成本」），按期增加港幣71,000,000元乃由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間確認UNY香港於全部六個月期間之財務表現，但相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間只確認於二零一八年六月份之財務表現。

- (vi) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間之其他費用金額為港幣22,000,000元（二零一八年：無），乃有關於二零一九年三月三十一日終止位於九龍灣之PIAGO店舖業務由二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日期間（即租約屆滿日）之店舖租金支出。
- (vii) 行政費用包括有關UNY香港總辦事處之使用權資產之折舊支出金額為港幣1,000,000元（二零一八年：無）及總辦事處之租金支出金額為港幣2,000,000元（二零一八年：無）。
- (viii) 截至二零一九年六月三十日止六個月期間，UNY香港確認所得稅回撥港幣3,000,000元（二零一八年：無），乃主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間，UNY香港之除稅前虧損按期增加港幣19,000,000元所致。

於二零一九年三月三十一日，UNY香港終止其位於九龍灣之PIAGO店舖業務。惟於二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日期間，UNY香港繼續承擔PIAGO店舖之租金支出（其租約將於二零一九年十月二十日屆滿）。於二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日期間，UNY香港有關PIAGO店舖之租金支出合共為港幣22,000,000元（參閱上文附註(vi)），因此主要構成UNY香港截至二零一九年六月三十日止六個月期間之虧損。

由UNY香港收購所產生之商譽為港幣262,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣262,000,000元）（「UNY香港商譽」），並已於本集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零一九年六月三十日之UNY香港商譽進行減值評估，乃按UNY香港作為現金產出單元而釐定其公允價值減出售成本，並與於二零一九年六月三十日之UNY香港商譽賬面值作出比較。本公司董事已評估並認為於二零一九年六月三十日之UNY香港商譽不存在減值損失。

(b) 於公司層面

	附註	截至六月三十日止六個月		增加/ (減少) 港幣百萬元	增加/ (減少) %
		二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元		
其他收入					
— 銀行利息收入		4	5	(1)	-20%
— 股息收入		2	2	-	-
<hr/>					
行政費用	(ix)	6 (2)	7 (5)	(1) 3	-14% -60%
<hr/>					
除稅前盈利		4	2	2	+100%
所得稅		1	-	1	不適用
<hr/>					
本公司股東應佔除稅後盈利		5	2	3	+150%

附註：

- (ix) 本集團行政費用於公司層面之按期減少港幣3,000,000元或60%，乃主要由於本期間內省卻本集團於相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間內收購UNY香港所涉及之法律及專業費用支出。

(c) 總體而言

匯總上述截至二零一九年六月三十日止六個月期間於香港從事百貨業務之除稅後盈利/(虧損)及公司層面之除稅後盈利，本集團錄得截至二零一九年六月三十日止六個月期間之股東應佔除稅後盈利總額為港幣21,000,000元(二零一八年：港幣48,000,000元)，按期減少港幣27,000,000元或56%。

銀行借款融資成本

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團確認有關於二零一九年六月三十日之銀行借款融資成本(包括其他借貸成本)金額為港幣35,179元(二零一八年：港幣181,662元)，詳情載於下文「財務資源、資金流動性及債務償還期」一段。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行借款金額為港幣10,000,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，乃於二零一九年六月份自一項定期及循環銀行貸款融資額度(其屆滿日期為二零二一年一月三十一日)中提取。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團之銀行借款之實際利息年利率約為2.83%(二零一八年：約為1.64%)。

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣398,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣465,000,000元)。因此，經扣除於二零一九年六月三十日銀行借款港幣10,000,000元(二零一八年十二月三十一日：無)並且不包括根據《香港財務報告準則》第十六號規定本集團所確認之租賃負債港幣873,000,000元(二零一八年十二月三十一日：無)後，本集團於二零一九年六月三十日之現金及銀行結餘淨額為港幣388,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣465,000,000元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團之除稅前經營盈利(包括銀行利息收入，但不包括融資成本)為港幣46,000,000元(二零一八年：港幣57,000,000元)。誠如上文「銀行借款融資成本」一段所述，根據本集團截至二零一九年六月三十日止六個月期間之融資成本港幣35,179元(二零一八年：港幣181,662元)計算，截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團之利息償付比率為1,308倍(二零一八年：314倍)。

基於本集團於二零一九年六月三十日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣388,000,000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。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

除UNY香港於二零一九年六月三十日所持有之已抵押銀行存款港幣101,158元(二零一八年十二月三十一日：港幣101,158元)外，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何其他各方。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團已簽約但尚未計提有關租賃物業裝修項目之資本承擔為港幣59,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣3,000,000元)。

或然負債

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團有952名(二零一八年十二月三十一日：1,017名)全職僱員及277名(二零一八年十二月三十一日：271名)兼職僱員。本集團全職僱員人數減少主要乃由於UNY香港位於九龍灣之PIAGO店舖已於二零一九年三月三十一日結業，以致UNY香港之員工人數減少。

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。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣127,000,000元(二零一八年：港幣88,000,000元)。截至二零一九年六月三十日止六個月期間之員工成本增加，主要乃由於截至二零一九年六月三十日止六個月期間本集團確認UNY香港於截至二零一九年六月三十日止全部六個月期間之員工成本，但相應截至二零一八年六月三十日止六個月期間本集團只確認UNY香港於二零一八年六月份之員工成本。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零一九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76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

審核委員會於二零一九年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零一九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，彼擔任主席兼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。

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於期內及截止本報告日期止之變動如下：

- (a) 李家傑博士及李家誠先生各於二零一九年五月二十八日舉行之恒基兆業地產有限公司股東週年大會結束後獲委任為主席兼董事總經理，以及於同日舉行之香港中華煤氣有限公司股東週年大會結束後獲委任為主席。
- (b) 林高演博士於二零一九年五月六日獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一九年八月二十一日

於本報告日期，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、李寧及李達民；以及
(2) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零一九年六月三十日，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
	李達民	2	6,666				6,666	0.00
恒基兆業地產有限公司	李家傑	3				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李家誠	3				3,509,782,778	3,509,782,778	72.50
	李 寧	3		3,509,782,778			3,509,782,778	72.50
	李達民	4	220,299				220,299	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或淡倉。

主要股東及其他人士權益

於二零一九年六月三十日，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
主要股東：		
李兆基 (附註1)	2,110,868,943	69.27
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。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。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。
- 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. 該等股份由富生持有。

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二零一九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。



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44頁至第62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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一九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擬備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*」擬備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》第二四一零號「*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》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信貴集團的簡明中期財務報表未有在各重大方面根據《香港會計準則》第三十四號「*中期財務報告*」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港,二零一九年八月二十一日



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

