



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

Stock Code 股份代號：97

2020

Interim Report
中期報告

目錄

42	中期業績及股息
42	暫停辦理股份過戶登記
43	管理層討論及分析
	業務回顧
47	集團財務
47	展望
	簡明中期財務報表
48	綜合損益表
49	綜合損益及其他全面收益表
50	綜合財務狀況表
51	綜合權益變動表
52	簡明綜合現金流量表
53	簡明中期財務報表(未經審核)附註
68	財務回顧
74	其他資料
76	披露權益資料
80	獨立核數師審閱報告

中期業績及股息

集團截至二零二零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，較去年同期之港幣二千一百萬元，增加港幣二千七百萬元或129%。盈利增長主要由於期內未有如去年同期錄得一次性支出所致。每股盈利為港幣1.6仙（二零一九年：港幣0.7仙）。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一仙（二零一九年：每股港幣二仙）予於二零二零年九月七日（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

本公司將於二零二零年九月四日（星期五）至二零二零年九月七日（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，最遲須於二零二零年九月三日（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。中期股息將於二零二零年九月十一日（星期五）派發予各股東。

管理層討論及分析

業務回顧

期內，由於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，打擊市民消費意欲。加上各國及香港採取之防疫措施，令訪港旅遊業陷於停頓，嚴重影響各項消費活動。政府統計處資料顯示，本港零售業整體總銷貨價值於二零二零年上半年較去年同期下跌33.3%。

集團現時於本港設有六間名為「千色Citistore」百貨公司，以及透過「Unicorn Stores (HK) Limited」(前稱「生活創庫有限公司」)(UNY (HK) Co., Limited)，以下簡稱「UNY香港」，經營三間百貨公司及/或超級市場。

(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

* 自二零一九年四月起由84,667平方呎縮減至39,645平方呎。

回顧期內，「千色Citistore」除採取多項防疫工作(如持續於店內進行清潔消毒)外，亦推出以下措施以減輕疫情對業務之負面影響：

- 因應店舖客流量於疫情期間有所減少，自二零二零年二月中起縮短每日營業時間平均約兩小時。
- 加強宣傳推廣，並且向「Citi-Fun」會員提供更多購物優惠以加強聯繫。顧客對此推廣活動反應理想，令「Citi-Fun」會員人數至今增至超過三十三萬名。
- 馬鞍山店於二零二零年六月完成翻新，並引進更多獨特品牌，為顧客提供耳目一新之購物體驗。

受疫情影響，「千色Citistore」於截至二零二零年六月三十日止六個月內，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17%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	189	209	-10%
特許及寄售專櫃銷售款額	560	698	-20%
總計：	749	907	-17%

自營貨品銷售

期內，「千色Citistore」銷售自營貨品收入較去年同期減少10%至港幣一億八千九百萬元，而毛利率則保持穩定為33%。當中家居用品及玩具類別佔銷售收入總額約63%，而時裝類別則佔約22%，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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	189	209
毛利(扣除銷貨成本後)	62	70
毛利率	33%	33%

特許及寄售專櫃銷售

「千色Citistore」之特許銷售乃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銷售其產品；而寄售則指按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售。各特許及寄售專櫃均以銷售分成，或基本佣金(如有)，並以兩者較高者成為佣金收入。期內，由於此等特許及寄售專櫃之銷售款額均較去年同期有所下跌，所提供之佣金總收入亦因此較去年同期減少17%至港幣一億七千一百萬元：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	179	257
寄售專櫃銷售款額	381	441
總計：	560	698
特許及寄售專櫃佣金收入	171	206

「千色Citistore」盈利貢獻

期內，雖然銷售自營貨品之毛利減少港幣八百萬元，加上特許及寄售專櫃之佣金總收入亦減少港幣三千五百萬元，「千色Citistore」稅後盈利貢獻較去年同期仍增加港幣一百萬元或3%至港幣三千四百萬元。主要由於期內租金有關支出減少港幣二千七百萬元，以及政府防疫抗疫基金「保就業」計劃提供二零二零年六月份工資補貼港幣五百萬元。

(二) UNY香港

「UNY香港」於二零二零年六月向新界擴展營業範疇，於元朗開設一間全新之日式超級市場，為顧客提供日本新鮮農產品及食品，以及日常生活所需用品。該超級市場內設多項全新專區，滿足顧客不斷提升之生活品味要求。

「UNY香港」現時於以下人口稠密之住宅社區，經營三間百貨公司及/或超級市場：

	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
	總計：	208,531

* 自二零一九年六月起由112,464平方呎縮減規模至70,045平方呎。

「UNY香港」優化超級市場內新鮮食材之組合，並推出「Style One」自家品牌日式百貨及零食。加上市民在疫情下減少社交接觸而常留在家中，並多到超市購買食物及日用品，太古城及樂富門店超級市場之營業額因而受惠。上述位於元朗之全新日式超級市場亦於二零二零年六月開業。儘管位於德福廣場之PIAGO門店於去年三月底結業，「UNY香港」於截至二零二零年六月三十日止六個月內，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額較去年同期只減少1%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	480	464	+3%
寄售專櫃銷售款額	157	181	-13%
	總計：	637	-1%

自營貨品銷售

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	480	464
毛利(扣除銷貨成本後)	141	133
毛利率	29%	29%

寄售專櫃銷售

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
寄售專櫃銷售款額	157	181
寄售專櫃佣金及行政費收入	37	43

「UNY香港」盈利貢獻

扣減經營開支後，「UNY香港」於期內錄得稅後盈利港幣一千二百萬元，當中包括政府防疫抗疫基金「保就業」計劃所提供二零二零年六月份工資補貼港幣四百萬元，而去年同期因PIAGO門店結業後，所支付之店舖租金達港幣二千二百萬元而錄得虧損港幣一千七百萬元。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，來自「千色Citistore」及「UNY香港」之綜合稅後盈利貢獻合共為港幣四千六百萬元，當中包括「保就業」計劃所提供之工資補貼合共港幣九百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之行政開支後，集團期內之股東應佔盈利為港幣四千八百萬元，較去年同期之港幣二千一百萬元，增加港幣二千七百萬元或129%。

集團財務

集團之財務狀況穩健，於二零二零年六月三十日，並無銀行借貸（二零一九年十二月三十一日：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則達港幣三億四千九百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣三億六千三百萬元）。

展望

由於疫情反覆，百貨業之經營環境預期仍充滿挑戰，猶幸有政府防疫抗疫基金「保就業」計劃之工資補貼；而超級市場業務則可望保持穩定。

疫情令顧客喜好及消費模式均有所轉變。由於網上訂購食品瞬間已成為市場趨勢，「UNY香港」於本年七月在其APITA門店推出新鮮壽司、刺身及其他美食之網購速遞服務。而「千色Citistore」及「UNY香港」亦將優化貨品組合及顧客服務，以回應不斷轉變之市場需求。

集團將繼續把握市場機遇，擴展商店網絡及網上業務，以提升整體業績。

致謝

李達民先生於二零二零年六月八日退任本公司執行董事一職。本人謹代表董事局向李達民先生，就過往超過四十年來對本公司所作出之寶貴貢獻，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	
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收入	四	880	926
直接成本		(764)	(803)
其他收益	五	116	123
其他收入/(費用)淨額	五	6	5
分銷及推廣費用	六	14	(16)
行政費用		(11)	(16)
		(51)	(50)
經營盈利		74	46
租賃負債之融資成本	七(b)	(19)	(22)
除稅前盈利	七	55	24
所得稅	八	(7)	(3)
本公司股東應佔之本期盈利		48	21
		港仙	港仙
每股盈利			
— 基本及攤薄	九	1.6	0.7

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

第53頁至第67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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期盈利	48	21
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 (不可循環至損益)	(8)	-
本公司股東應佔之本期全面收益總額	40	21

第53頁至第67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	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		122	118
使用權資產	十二	647	699
商標		41	42
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		45	53
商譽	十三	1,072	1,072
遞延稅項資產		26	26
		1,953	2,010
流動資產			
存貨		119	110
應收賬款及其他應收款	十四	57	63
現金及銀行結餘	十五	349	363
		525	536
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十六	382	382
租賃負債	十七	243	222
應付關連公司款		2	1
本期稅項		4	21
		631	626
流動負債淨值		(106)	(90)
總資產減流動負債		1,847	1,920
非流動負債			
租賃負債	十七	525	608
重置成本撥備		17	17
遞延稅項負債		7	7
		549	632
資產淨值		1,298	1,288
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		686	676
權益總額		1,298	1,288

第53頁至第67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

	本公司股東應佔權益					
	附註	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
於二零一九年一月一日之結餘		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	十(b)	-	-	-	(61)	(61)
於二零一九年六月三十日之結餘		612	10	(4)	693	1,311

	本公司股東應佔權益					
	附註	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
於二零二零年一月一日之結餘		612	10	(7)	673	1,288
截至二零二零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		-	-	(8)	-	(8)
本期全面收益總額		-	-	(8)	48	40
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十(b)	-	-	-	(30)	(30)
於二零二零年六月三十日之結餘		612	10	(15)	691	1,298

第53頁至第67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	
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
營運活動所得現金淨額			
除稅前盈利		55	24
銀行利息收入	六	(3)	(4)
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	(1)	(2)
固定資產之折舊	七(b)	21	19
使用權資產之折舊	七(b)	111	103
商標之攤銷	七(b)	1	1
租賃負債之融資成本	七(b)	19	22
租金寬減		(12)	-
(增加)/減少存貨		(9)	17
減少/(增加) 應收賬款及其他應收款		3	(5)
減少應付賬款及其他應付款		(9)	(67)
增加應付關連公司款		1	1
於香港已付稅款		(24)	(2)
		153	107
投資活動所得/(所用) 現金淨額			
已收利息		4	5
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		1	2
購買固定資產之支出		(19)	(6)
減少/(增加) 於購入後超過三個月到期之銀行定期存款		20	(2)
		6	(1)
融資活動所用現金淨額			
支付股息予股東	十(b)	(30)	(61)
支付租賃負債之融資成本予關連公司		(13)	(17)
償還租賃負債之本金予關連公司		(59)	(72)
支付租賃負債之融資成本予第三方		(7)	(5)
償還租賃負債之本金予第三方		(44)	(30)
銀行借款		-	10
		(153)	(175)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額			
於一月一日之現金及現金等價物	十五	343	447
於六月三十日之現金及現金等價物	十五	349	378

第53頁至第67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二零二零年八月二十日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二零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。鑑於新冠肺炎病毒大爆發已經造成並可能導致經濟活動受到嚴重破壞，與會計估計及假設有關之不確定性也可能相應增加。

於二零二零年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣106,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣90,000,000元)，主要乃由於《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下之確認租賃負債於二零二零年六月三十日之流動部分為港幣243,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣222,000,000元)。經考慮到營運活動之預期現金流量、可動用之現金及銀行結餘及未抵押之上市證券投資，本集團之管理層認為本集團擁有足夠之財務資源致使其可以於負債到期時償還款項。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二零一九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80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)

截至二零二零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二零一九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二零一九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《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之若干修訂及一項經修訂之概念框架:

- 《香港財務報告準則》第三號「業務定義」之修訂
- 《香港會計準則》第一號及《香港會計準則》第八號「重要定義」之修訂
- 經修訂之概念框架

本公司董事(「董事」)經評估並認為上述修訂及經修訂之概念框架概不會對於二零二零年六月三十日本集團之財務狀況或截至該日止六個月期間本集團之財務表現有任何重大影響。

此外,本集團作為承租人已於本集團本會計期間之簡明中期財務報表中提前採納《香港財務報告準則》第十六號「新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂。根據該項修訂,本集團已應用實際權宜情況並選擇不評估符合以下條件之租金寬減是否構成租賃條款之修改。本集團對由於新冠肺炎病毒大爆發所直接導致並且符合以下所有條件之所有租金寬減,應用該項修訂:

- (a) 租賃付款額之改變導致租賃之經修訂代價,其金額比較變更前之租賃代價金額大致相同或較低;
- (b) 租賃付款額之任何減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期之付款;及
- (c) 租賃之其他條款及條件沒有實質性之變化。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

二 會計政策變動(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團於損益中確認港幣12,000,000元，以反映本集團作為承租人應用實際權宜情況於租金寬減所產生之租賃付款額變化。

儘管該項修訂需要追溯應用，並於承租人首次應用該項修訂之報告期間起始日於權益之期初結餘確認相當於初次應用該項修訂之累積影響之一項調整，惟對本集團於二零二零年一月一日之綜合財務狀況表之期初結餘沒有影響。

除上述披露者外，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

管理層需在編製本簡明中期財務報表時所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。鑑於新冠肺炎病毒大爆發已經造成並可能導致經濟活動受到嚴重破壞，與會計估計及假設有關之不確定性也可能相應增加。

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，乃與適用於二零一九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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銷貨收入	669	673
寄售專櫃佣金收入	149	171
特許專櫃佣金收入	56	75
推廣收入	3	4
管理費收入	3	3
	880	926

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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	538	622
代特許專櫃收取	179	257
	717	879

簡明中期財務報表(未經審核)附註

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
贊助費	1	1
天線網站租金收入	2	2
雜項收入	3	2
	6	5

六 其他收入/(費用)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
銀行利息收入	3	4
股息收入	1	2
一間已經停止經營業務之店舖租金支出	-	(22)
政府補貼(註)	10	-
	14	(16)

註： 在具有合理保證將會收到政府授出之補助(倘若於報告期間結束日尚未收到該金額)及在本集團將遵守所有附帶條件(如有)之情況下，按公允價值確認政府補助。與成本相關之政府補助被遞延入賬，並且在需要把該等補助配對其擬補償之成本之必要期間內於損益中確認。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間已確認之政府補貼金額內包括本集團之附屬公司(即Citistore (Hong Kong) Limited及Unicorn Stores (HK) Limited)，根據中華人民共和國香港特別行政區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃之已批准補貼合共港幣9,000,000元，乃有關二零二零年六月份之金額分別為港幣5,000,000元及港幣4,000,000元。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

七 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
(a) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	125	121
界定供款退休計劃之供款	6	6
(b) 其他項目：		
商標之攤銷	1	1
折舊		
— 固定資產	21	19
— 使用權資產	(附註十二) 111	103
租賃負債之融資成本	(附註十七) 19	22
有關短期租賃費用	-	29
租賃物業之其他費用(註)	49	52
銷售存貨成本	466	470

註：包括本期間內之或然租金支出為港幣零元(二零一九年：港幣1,000,000元)。

八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本期稅項－香港		
— 本期撥備	7	9
遞延稅項		
— 源自及撥回暫時性差異	-	(6)
	7	3

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%(二零一九年：16.5%)稅率計算。

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(二零一九年：港幣21,000,000元)及期內已發行之3,047,327,395股(二零一九年：3,047,327,395股)普通股計算。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
於報告期間結束日後宣派中期股息每股港幣一仙 (二零一九年：每股港幣二仙)	30	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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 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 港幣一仙(二零一九年：每股港幣二仙)	30	61

十一 分部報告

由於截至二零二零年六月三十日止六個月及二零一九年六月三十日止六個月之兩個期間內，本集團之收入及經營業績全部來自於香港經營之百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務，因此並無呈列於本期間之分部資料。於本期間內前述業務之收入為港幣880,000,000元(二零一九年：港幣926,000,000元)，及除稅前經營盈利(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣53,000,000元(二零一九年：港幣20,000,000元)。

地區資料

由於截至二零二零年六月三十日止六個月及二零一九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二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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

	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
本年度增加(附註十七)	156
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註十七)	(71)
於二零一九年十二月三十一日－經審核	1,494
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)	(579)
本年度折舊支出	(216)
於二零一九年十二月三十一日－經審核	(795)
賬面淨值：	
於二零一九年十二月三十一日－經審核	699
成本：	
於二零二零年一月一日	1,494
本期間增加(附註十七)	54
租賃之啟始日期前支付之租金	1
重置成本	4
租賃屆滿時撥回	(2)
於二零二零年六月三十日－未經審核	1,551
累計折舊：	
於二零二零年一月一日	(795)
本期間折舊支出(附註七(b))	(111)
租賃屆滿時撥回	2
於二零二零年六月三十日－未經審核	(904)
賬面淨值：	
於二零二零年六月三十日－未經審核	647

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，並經考慮其附帶之續租選擇權後之期間(如有))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。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十三 商譽

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 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。

千色收購事項完成後所產生之商譽(「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經營千色Citistore旗下之百貨業務，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二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止之未來每十二個月期間之未來估計除稅前現金淨流入(不包括截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止之未來每十二個月期間，並於二零二零年六月三十日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業租金支出)並採用貼現系數相當於除稅前貼現率為13.1%(二零一九年十二月三十一日：12.8%)，並計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之一個最終價值而釐定之現值淨額，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二零二零年六月三十日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二零年六月三十日，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於二零二零年六月三十日之固定資產、商標、使用權資產及營運資金負額之賬面值後)乃超過賬面值。倘若除稅後貼現率上升1%，則可能對千色商譽之潛在減值損失金額估計為港幣40,000,000元。倘若於截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止之未來每十二個月期間之總銷售預算收入減少6%，則可能對千色商譽之潛在減值損失金額估計為港幣263,000,000元。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十三 商譽(續)

(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」)。

UNY香港收購事項完成後，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經營UNY香港旗下之超級市場及百貨商店綜合業務，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二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止之未來每十二個月期間之未來估計除稅後現金淨流入(不包括截至二零二一年、二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止之未來每十二個月期間，並於二零二零年六月三十日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業租金支出)並採用貼現系數相當於除稅後貼現率為11.5%(二零一九年十二月三十一日：11.0%)，並計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之一個最終價值並扣除根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所估計之出售成本而釐定之現值淨額，均根據管理層對市場發展之預期及開設新店舖之計劃下而作出。

董事已評估並認為於二零二零年六月三十日之UNY香港商譽不存在減值損失。

於二零二零年六月三十日，有關UNY香港之現金產出單元而言，根據公允價值減出售成本計算之可收回金額(扣除UNY香港於二零二零年六月三十日之固定資產、使用權資產及營運資金負額之賬面值後)乃超過賬面值。於二零二零年六月三十日，董事認為每項關鍵假設之合理可能變動將不會導致UNY香港商譽之減值損失。

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

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	7	12
按金、預付費用及其他應收賬款	50	51
	57	63

於二零二零年六月三十日，除各種按金港幣27,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣25,000,000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：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 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	7	12

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。

當交易對手未能於合約付款日期進行付款時，應收賬款及其他應收款將發生違約。

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。

本集團認為於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
銀行定期存款	249	269
銀行存款及現金	100	94
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	349	363
減：於購入後超過三個月到期之銀行定期存款	-	(20)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物	349	343

於二零二零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香港所持有之一項已抵押銀行存款港幣101,562元(二零一九年十二月三十一日：港幣101,562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

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	263	281
合約負債(註)	14	14
應付費用及其他應付款	95	75
已收按金	10	12
	382	382

註：截至二零二零年六月三十日止六個月期間，於報告期間起始日之合約負債其中港幣8,000,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：港幣9,000,000元)已確認為收入(附註四)項下之銷貨收入之收益。預計於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二零年六月三十日，除為數港幣零元(二零一九年十二月三十一日：港幣3,000,000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，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 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	225	242
超過一個月但於三個月內到期	38	39
	263	281

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十七 租賃負債

	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)	966
本年度增加(附註十二)	156
由於若干租賃條款之修改,導致基本租金產生變化(附註十二)	(71)
租金寬減及下調之影響	(13)
本年度所作出之租賃付款額	(252)
本年度租賃負債之融資成本	44
於二零一九年十二月三十一日 – 經審核	830
於二零二零年一月一日	830
本期間增加(附註十二)	54
租金寬減之影響	(12)
本期間所作出之租賃付款額	(123)
本期間租賃負債之融資成本(附註七(b))	19
於二零二零年六月三十日 – 未經審核	768

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
代表:		
列賬為流動負債之金額		
– 一年內合約屆滿	243	222
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	232	237
– 兩年後及五年內合約屆滿	293	356
– 五年後合約屆滿	-	15
	525	608
租賃負債之賬面總額	768	830

融資成本乃按於首次確認時每項餘下租賃之租賃負債賬面值,經調整若干租賃條款之修改、並於扣減截至二零二零年六月三十日止六個月期間及相應截至二零一九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%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。

於二零二零年六月三十日,租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣521,000,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣539,000,000元)。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

十八 資本承擔

於二零二零年六月三十日，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項目資本承擔為港幣2,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,000,000元)。

十九 或然負債

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

二十 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以外，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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
已支付及應付之現金租金(註(ii))	100	115
清潔費支出	4	4
管理費收入	1	-

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，使用權資產之增加(參閱附註十二)包括與一間同母系附屬公司所訂立之租賃之增加港幣49,000,000元(二零一九年：無)。

簡明中期財務報表(未經審核)附註

二十 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(為本公司之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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
已支付及應付之現金租金(註(iii))	3	5

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): 包括截至二零二零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27,000,000元(二零一九年:港幣26,000,000元)。

註(iii): 包括截至二零二零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2,000,000元(二零一九年:港幣3,000,000元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間,使用權資產之增加(參閱附註十二)包括與一間關連公司所訂立之租賃之增加港幣4,000,000元(二零一九年:無)。

此外,於二零二零年六月三十日,本公司之中介控股公司向一間銀行提供一項企業擔保,就有關該銀行授予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之最高貸款額度合共港幣1,000,000,000元(二零一九年十二月三十一日:港幣1,000,000,000元)。

廿一 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二零二零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

截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團透過下列公司：(i) Citistore (Hong Kong) Limited (「千色Citistore」，為本公司之全資附屬公司) 於香港從事百貨商店業務；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) 於香港從事超級市場及百貨商店綜合業務。

(a) 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

千色Citistore

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零一九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) %
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
收入					
— 銷貨收入		189	209	(20)	-10%
— 寄售專櫃佣金收入		115	131	(16)	-12%
— 特許專櫃佣金收入		56	75	(19)	-25%
— 推廣收入		3	4	(1)	-25%
	(i)	363	419	(56)	-13%
直接成本					
— 銷售存貨成本		(127)	(139)	12	-9%
— 租金及相關支出	(ii)	(16)	(31)	15	-48%
— 員工薪金及相關支出		(57)	(57)	-	-
— 固定資產之折舊支出		(11)	(12)	1	-8%
— 使用權資產之折舊支出	(ii)	(62)	(69)	7	-10%
— 其他		(15)	(20)	5	-25%
		(288)	(328)	40	-12%
其他收益		3	4	(1)	-25%
其他收入	(iii)	6	-	6	不適用
分銷及推廣費用		(4)	(8)	4	-50%
行政費用		(28)	(30)	2	-7%
經營盈利		52	57	(5)	-9%
租賃負債之融資成本	(ii)	(12)	(17)	5	-29%
除稅前盈利		40	40	-	-
所得稅支出		(6)	(7)	1	-14%
本公司股東應佔除稅後盈利		34	33	1	+3%

附註：

- (i) 收入按期減少港幣56,000,000元或13%，主要乃由於自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，令到截至二零二零年六月三十日止六個月期間，香港之商業及經濟活動受到影響，包括零售行業。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，千色Citistore店舖之客戶數量較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間有所減少。自二零二零年二月十日起至二零二零年六月三十日，千色Citistore店舖之營業時間總共縮短1,465小時（二零一九年：無）。

- (ii) 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約。

此外，就已應用《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（如上文所述）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）乃按賬面值計量。因此，千色Citistore於截至二零二零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64,000,000元（二零一九年：港幣71,000,000元），其中分類為「直接成本」港幣62,000,000元（二零一九年：港幣69,000,000元）及分類為「行政費用」港幣2,000,000元（二零一九年：港幣2,000,000元）；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按千色Citistore之估計遞增借貸利率計算利息。因此，千色Citistore於截至二零二零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12,000,000元（二零一九年：港幣17,000,000元）。

誠如上文所述，就截至二零二零年六月三十日止六個月及二零一九年六月三十日止六個月兩個期間之比較而言，租金及相關支出港幣17,000,000元（二零一九年：港幣32,000,000元）（其中分類為「直接成本」港幣16,000,000元（二零一九年：港幣31,000,000元）及分類為「行政費用」港幣1,000,000元（二零一九年：港幣1,000,000元））、使用權資產之折舊支出為港幣64,000,000元（二零一九年：港幣71,000,000元）（參閱上文）、及租賃負債之融資成本為港幣12,000,000元（二零一九年：港幣17,000,000元）（參閱上文），截至二零二零年六月三十日止六個月期間總額為港幣93,000,000元（二零一九年：港幣120,000,000元），按期減少港幣27,000,000元，主要乃由於截至二零二零年六月三十日止六個月期間之收入減少，導致千色Citistore應付之提成租金支出有所減少，以及於二零一九年下半年度千色Citistore獲得店舖業主批授租金下調及於二零二零年度千色Citistore獲得租金寬減。

- (iii) 截至二零二零年六月三十日止六個月期間之其他收入港幣6,000,000元，主要包括千色Citistore於二零二零年六月根據中華人民共和國香港特別行政區政府（「香港特區政府」）所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃進行申請補貼（「千色Citistore保就業計劃補貼」），該金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份及二零二零年八月份千色Citistore符合條件之員工之工資成本。香港特區政府已批准千色Citistore保就業計劃補貼申請金額，因此其中有關二零二零年六月份之金額港幣5,000,000元已於截至二零二零年六月三十日止六個月期間確認為「其他收入」。

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（二零一九年十二月三十一日：港幣810,000,000元）（「千色商譽」），並已於本集團於二零二零年六月三十日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零二零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，並與於二零二零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二零二零年六月三十日之千色商譽不存在減值損失。

UNY香港

截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，UNY香港於香港新界元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自UNY香港之下列財務表現：

	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) %
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元		
收入					
— 銷貨收入		480	464	16	+3%
— 寄售專櫃佣金收入		34	40	(6)	-15%
— 管理費收入		3	3	—	—
	(iv)	517	507	10	+2%
直接成本					
— 銷售存貨成本		(339)	(331)	(8)	+2%
— 租金及相關支出	(v)	(19)	(47)	28	-60%
— 員工薪金及相關支出		(41)	(40)	(1)	+3%
— 固定資產之折舊支出		(8)	(5)	(3)	+60%
— 使用權資產之折舊支出	(v)	(46)	(31)	(15)	+48%
— 其他		(23)	(21)	(2)	+10%
		(476)	(475)	(1)	+0.2%
其他收益		3	1	2	+200%
其他收入	(vi)	4	—	4	不適用
其他費用	(vii)	—	(22)	22	-100%
分銷及推廣費用		(7)	(8)	1	-13%
行政費用		(21)	(18)	(3)	+17%
經營盈利/(虧損)		20	(15)	35	+233%
租賃負債之融資成本	(v)	(7)	(5)	(2)	+40%
除稅前盈利/(虧損)		13	(20)	33	+165%
所得稅(支出)/撥回		(1)	3	(4)	+133%
本公司股東應佔除稅後盈利/(虧損)		12	(17)	29	+171%

附註：

- (iv) 收入按期增加港幣10,000,000元或2%，主要乃由於位於太古城之APITA綜合超級市場及百貨店、位於樂富之UNY綜合超級市場及百貨店及位於元朗之一家新UNY超級市場之收入貢獻較上年同期有所增加，儘管於截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，位於九龍灣之PIAGO綜合超級市場及百貨店（已於二零一九年三月三十一日終止營業）之收入貢獻有所減少。
- (v) 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約。

此外，就已應用《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（如上文所述）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）乃按賬面值計量。因此，UNY香港於截至二零二零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47,000,000元（二零一九年：港幣32,000,000元），其中分類為「直接成本」港幣46,000,000元（二零一九年：港幣31,000,000元）及分類為「行政費用」港幣1,000,000元（二零一九年：港幣1,000,000元）；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按UNY香港之估計遞增借貸利率計算利息。因此，UNY香港於截至二零二零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7,000,000元（二零一九年：港幣5,000,000元）。

誠如上文所述，就截至二零二零年六月三十日止六個月及二零一九年六月三十日止六個月兩個期間之比較而言，租金及相關支出港幣20,000,000元（二零一九年：港幣49,000,000元）（其中分類為「直接成本」港幣19,000,000元（二零一九年：港幣47,000,000元）及分類為「行政費用」港幣1,000,000元（二零一九年：港幣2,000,000元））、使用權資產之折舊支出為港幣47,000,000元（二零一九年：港幣32,000,000元）（參閱上文）、及租賃負債之融資成本為港幣7,000,000元（二零一九年：港幣5,000,000元）（參閱上文），截至二零二零年六月三十日止六個月期間總額為港幣74,000,000元（二零一九年：港幣86,000,000元），按期減少港幣12,000,000元，主要乃由於PIAGO綜合超級市場及百貨店已於二零一九年三月三十一日終止營業，導致上述項目之折舊支出、融資成本和租金及相關支出均有所減少。

- (vi) 於二零二零年六月，UNY香港根據香港特區政府所頒佈之新冠肺炎病毒防疫抗疫基金項下「保就業」計劃進行申請補貼（「UNY香港保就業計劃補貼」），該金額應用於二零二零年六月份、二零二零年七月份及二零二零年八月份UNY香港符合條件之員工之工資成本。於二零二零年六月三十日，UNY香港從香港特區政府已收訖UNY香港保就業計劃補貼金額，其中有關二零二零年六月份之金額港幣4,000,000元已於截至二零二零年六月三十日止六個月期間確認為「其他收入」。
- (vii) 相應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，乃有關位於九龍灣之PIAGO綜合超級市場及百貨店（已於二零一九年三月三十一日終止營業）由二零一九年四月一日至二零一九年十月二十日（即租約屆滿日）期間之店舖租金支出。

由本集團於二零一八年收購UNY香港所產生之商譽為港幣262,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣262,000,000元）（「UNY香港商譽」），並已於本集團於二零二零年六月三十日之綜合財務狀況表中確認。本集團對於二零二零年六月三十日之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，並與於二零二零年六月三十日之UNY香港商譽賬面值作出比較。本公司董事已評估並認為於二零二零年六月三十日之UNY香港商譽不存在減值損失。

(b) 總體而言

匯總上述截至二零二零年六月三十日止六個月期間於香港之百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務之除稅後盈利、及公司層面之除稅後盈利（主要為本集團之銀行利息收入及股息收入扣減行政費用）港幣2,000,000元（二零一九年：港幣5,000,000元），本集團錄得截至二零二零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48,000,000元（二零一九年：港幣21,000,000元），按期增加港幣27,000,000元或129%。

銀行借款融資成本

截至二零二零年六月三十日止六個月期間並且在不包括根據《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融資成本之情況下，本集團並未確認任何銀行借款融資成本(包括其他借貸成本)(二零一九年：港幣35,179元)。相應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%。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二零年六月三十日，本集團概無任何銀行借款(二零一九年十二月三十一日：無)。

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣349,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣363,000,000元)。在不包括根據《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768,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣830,000,000元)之情況下，本集團於二零二零年六月三十日之現金及銀行結餘淨額為港幣349,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣363,000,000元)。

截至二零二零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74,000,000元(二零一九年：港幣46,000,000元)。誠如上文「銀行借款融資成本」一段所述，根據本集團截至二零二零年六月三十日止六個月期間之有關銀行借款融資成本(並且在不包括根據《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融資成本之情況下)港幣零元(二零一九年：港幣35,179元)計算，截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團並無利息償付比率(二零一九年：本集團之利息償付比率為1,308倍)。

基於本集團於二零二零年六月三十日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣349,000,000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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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，於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

除UNY香港於二零二零年六月三十日所持有之一項已抵押銀行存款港幣101,562元(二零一九年十二月三十一日：港幣101,562元)以外，於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，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2,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,000,000元)。

或然負債

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團有1,062名(二零一九年十二月三十一日：934名)全職僱員及200名(二零一九年十二月三十一日：254名)兼職僱員。本集團全職僱員人數增加主要乃由於截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，UNY香港於元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業，並因此導致UNY香港之全職僱員人數於該期間內有所增加。

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。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣131,000,000元(二零一九年：港幣127,000,000元)。截至二零二零年六月三十日止六個月期間之總員工成本增加，主要乃由於截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，UNY香港於元朗開設一家新超級市場並於二零二零年六月份開始營業，並因此導致UNY香港之員工成本於該期間內有所增加。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零二零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80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

審核委員會於二零二零年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二零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至本報告日期止之變動如下：

- (a) 林高演博士自二零二零年七月七日起出任香港科技大學顧問委員會成員。
- (b) 鄺志強先生於二零二零年五月二十二日舉行之環球數碼創意控股有限公司股東週年大會結束時退任獨立非執行董事，及於二零二零年七月九日獲委任為中遠海運國際(香港)有限公司之獨立非執行董事。

承董事局命

李家誠

主席

香港，二零二零年八月二十日

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、林高演及李寧；以及(2) 獨立非執行董事：鄺志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二零年六月三十日，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（「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

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	3				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	3				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	3		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或淡倉。上述披露並無包括李家傑博士、李家誠先生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及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼等任何可區分之個人權益；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》附錄十六第41(2)段所載之披露規定。

主要股東及其他人士權益

於二零二零年六月三十日，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。
- Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
- 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二零二零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48頁至第67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」)於二零二零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」編製及呈列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只向閣下(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」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港,二零二零年八月二十日



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



MIX
Paper from
responsible sources
FSC® C021898