

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)

二零二一年中期業績公佈

董事局主席報告

中期業績及股息

集團截至二零二一年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣三千萬元，較去年同期之港幣四千八百萬元，減少港幣一千八百萬元或 38%。盈利下跌主要由於期內未有如去年同期若干業主提供之租金寬免，以及政府「保就業」計劃所提供之工資補貼合共港幣二千一百萬元所致。每股盈利為港幣 1.0 仙 (二零二零年：港幣 1.6 仙)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一仙(二零二零年：每股港幣一仙)予於二零二一年九月八日(星期三)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

為決定有權獲得中期股息，本公司將於二零二一年九月七日(星期二)及二零二一年九月八日(星期三)，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，最遲須於二零二一年九月六日(星期一)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。中期股息將於二零二一年九月十四日(星期二)派發予各股東。

業務回顧

期內，隨著本港疫情轉趨緩和，經濟有所改善。儘管訪港旅遊業仍陷於停頓，政府所推行之疫苗接種計劃及逐步放寬社交距離措施，令本地居民之消費活動得以逐漸恢復。據政府統計處資料顯示，本港零售業整體總銷貨價值於二零二一年上半年較去年同期增長達 8.4%。然而，由於社交距離措施放寬，市民恢復出外用膳，超級市場於二零二一年上半年之銷貨價值則按年下跌達 9.5%

於二零二一年六月底，集團設有七間名為「千色 Citistore」或「C 生活」之百貨公司或實用家品專賣店(以下統稱“千色 Citistore”)，以及三間名為「APITA」或「UNY」(以下統稱“UNY”)附設超級市場之百貨公司或超級市場。

(一) 千色 Citistore

期內，千色Citistore展開策略性調整店舖網絡，當中千色Citistore大角咀店已於二零二一年六月底結業。此外，兩間名為「C生活」之實用家品專賣店，則分別於二零二一年四月及六月開業。與此同時，千色Citistore百貨公司內原有之「選之樂」家品部，亦已改名為「C生活」。「C生活」提供多項價廉物美商品，由日常清潔用品、文具、廚房用具以至小型家庭電器均一應俱全，可滿足顧客不同所需。

於二零二一年六月三十日，千色Citistore於以下人口稠密之住宅社區開設五間名為「千色Citistore」百貨公司，以及兩間名為「C生活」實用家品專賣店：

	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*	新界新都城中心二期商場	71,668
<u>實用家品專賣店</u>		
C 生活沙田店	新界沙田廣場	1,626
C 生活黃大仙店	九龍黃大仙中心	1,629
	總計：	351,975

* 於店內亦設有「C 生活」門店。

由於本地疫情轉趨緩和，千色 Citistore 於截至二零二一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增加 5%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	200	189	+6%
特許及寄售專櫃銷售款額	583	560	+4%
總計:	783	749	+5%

自營貨品銷售

期內，千色 Citistore 銷售自營貨品收入增加 6% 至港幣二億元，而毛利率則由於業內割價競爭劇烈而輕微下降至 32%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	200	189
毛利 (扣除銷貨成本後)	64	62
毛利率	32%	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。由於銷售分成比率及基本佣金在疫情影响下有所下調，期內此等特許及寄售專櫃之銷售款額雖較去年同期增加 4%，所提供之佣金總收入亦只持平至港幣一億七千一百萬元：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	178	179
寄售專櫃銷售款額	405	381
總計:	583	560
特許及寄售專櫃佣金收入	171	171

千色 Citistore 盈利貢獻

銷售自營貨品之毛利，以及特許及寄售專櫃之佣金總收入均維持穩定。然而，千色 Citistore 於期內之稅後盈利貢獻仍較去年同期減少港幣一百萬元或 3% 至港幣三千三百萬元。盈利下跌主要由於期內未有如去年同期若干業主提供之租金寬免，以及政府「保就業」計劃所提供之工資補貼合共港幣一千七百萬元所致。

(二) UNY

現時於以下人口稠密之住宅社區設有兩間附設超級市場之百貨公司及一間超級市場：

	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

期內，由於本地疫情轉趨緩和令多項防控措施得以逐步放寬，市民因此減少到超市購買食物及日用品。UNY 旗下兩間附設超級市場之百貨公司(即 APITA 及 UNY 樂富店)之同店銷售亦較去年同期下跌達 7%。計及去年六月開業之 UNY 元朗店之新增貢獻，UNY 於截至二零二一年六月三十日止六個月，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額則較去年同期增加 2%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	480	480	不變
寄售專櫃銷售款額	171	157	+9%
總計：	651	637	+2%

自營貨品銷售

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
銷售自營貨品收入	480	480
毛利 (扣除銷貨成本後)	139	141
毛利率	29%	29%

寄售專櫃銷售

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
寄售專櫃銷售款額	171	157
寄售專櫃佣金及行政費收入	40	37

UNY 盈利貢獻

由於增添 UNY 元朗店而令經營開支上升，UNY 於截至二零二一年六月三十日止六個月，錄得稅後虧損港幣五百萬元。相比去年同期則有稅後盈利港幣一千二百萬元，當中包括政府「保就業」計劃所提供工資補貼港幣四百萬元。

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，來自千色 Citistore 及 UNY 之綜合稅後盈利貢獻合共為港幣二千八百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之行政開支，集團期內之股東應佔盈利為港幣三千萬元，較去年同期之港幣四千八百萬元，減少港幣一千八百萬元或 38%。

集團財務

集團之財務狀況穩健，於二零二一年六月三十日，並無銀行借貸 (二零二零年十二月三十一日: 港幣零元)，而現金及銀行結餘淨額則達港幣三億六千六百萬元 (二零二零年十二月三十一日: 港幣四億一千五百萬元)。

展望

隨著政府推出消費券計劃，本地市民之消費意欲可望進一步提高。集團將推出多項措施鼓勵顧客增加消費，並提升日常運作。

千色Citistore 將繼續落實開店計劃，目標是於二零二一年下半年開設五間「C生活」實用家品專賣店。其中兩間已於二零二一年七月於屯門及長沙灣開業。至於UNY則籌備於二零二一年十一月，於將軍澳新都城中心二期開設一間全新之超級市場。

集團近年積極提升資訊科技系統，並整合千色Citistore及UNY之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。當中UNY將於二零二一年下半年引入具備自助收款功能之銷售管理系統(POS)，以方便顧客及提高收款效率。此外，千色Citistore及UNY均將推出全新之網店。透過將實體店舖與網上業務全面融合，可為顧客提供更貼心之商品及服務。

集團亦將為旗下不同品牌開發全新之綜合客戶關係管理 (CRM) 系統，務求與客戶加強溝通聯繫，並透過跨品牌宣傳推廣以推動業績增長。此外，全新之中央分發中心預計亦可望於二零二二年第一季啟用。該中心將整合千色Citistore及UNY之倉儲及物流工序，從而令集團之物流成本降低，並提升整體效率。

李家誠

主席

香港，二零二一年八月二十三日

業績

綜合損益表

截至二零二一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	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
收入	四	895	880
直接成本		(795)	(764)
		100	116
其他收益	五	5	6
其他收入	六	4	14
分銷及推廣費用		(13)	(11)
行政費用		(47)	(51)
經營盈利		49	74
租賃負債之融資成本	七(b)	(14)	(19)
除稅前盈利	七	35	55
所得稅	八	(5)	(7)
本公司股東應佔之本期盈利		30	48
		港仙	港仙
每股盈利			
- 基本及攤薄	九	1.0	1.6

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

截至二零二一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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期盈利	30	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(不可循環至損益) 變動淨額	3	(8)
本公司股東應佔之本期全面收益總額	<u>33</u>	<u>40</u>

綜合財務狀況表

		於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產	附註		
固定資產		100	110
使用權資產	十二	400	552
商標		40	41
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		48	45
商譽	十三	1,072	1,072
遞延稅項資產		26	26
		1,686	1,846
流動資產			
存貨		124	121
應收賬款及其他應收款	十四	51	48
現金及銀行結餘		366	415
		541	584
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十五	342	380
租賃負債	十六	217	261
重置成本撥備		12	-
應付關連公司款		4	1
本期稅項		5	4
		580	646
流動負債淨值		(39)	(62)
總資產減流動負債		1,647	1,784
非流動負債			
租賃負債	十六	285	413
重置成本撥備		5	17
遞延稅項負債		7	7
		297	437
資產淨值		1,350	1,347

綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		738	735
權益總額		<u>1,350</u>	<u>1,347</u>

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（統稱「本集團」）。

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二零二零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，惟預期將於截至二零二一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。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。

於二零二一年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣 39,000,000 元（二零二零年十二月三十一日：港幣 62,000,000 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二零二一年六月三十日之流動部分為港幣 217,000,000 元（二零二零年十二月三十一日：港幣 261,000,000 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。

截至二零二一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二零二零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：

二 編製基準(續)

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二零二零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

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簡明中期財務報表有關之《香港財務報告準則》之下列修訂：

- 《香港財務報告準則》第十六號「二零二一年六月三十日之後與新冠肺炎病毒相關之租金寬減」之修訂(「二零二一年之修訂」)

本集團已應用《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下之實際權宜情況，並在符合資格條件之情況下，本集團或其任何附屬公司(作為承租人)對新冠肺炎病毒大爆發所直接導致之租金寬減，無需評估此類租金寬減是否構成租賃修改。其中一項條件為要求租賃付款額之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。

根據二零二一年之修訂，該期限延長至二零二二年六月三十日。隨著時間限制之延長，以前因原定時間限制而喪失應用實際權宜情況資格之若干租金寬減，現在已經成為符合資格。於觸發租賃付款額之事件或條件發生期間，該等租金寬減於損益中確認。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團或其附屬公司並無獲授予租金寬減。相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團已提早採納《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」之修訂項下之實際權宜情況，並且於損益中確認港幣 12,000,000 元(除稅前)以反映於該期間本集團之附屬公司(作為承租人)獲授予租金寬減所產生之租賃付款額變化。

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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銷貨收入	680	669
寄售專櫃佣金收入	158	149
特許專櫃佣金收入	50	56
推廣收入	4	3
行政費收入	3	3
	<hr/>	<hr/>
	895	880
	<hr/>	<hr/>

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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	576	538
代特許專櫃收取	178	179
	<hr/>	<hr/>
	754	717
	<hr/>	<hr/>

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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	3
	<hr/>	<hr/>
	5	6
	<hr/>	<hr/>

六 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
銀行利息收入	1	3
股息收入	3	1
政府補貼(註)	-	10
	<hr/>	<hr/>
	4	14
	<hr/>	<hr/>

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。

於相應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。

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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
(a) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	131	125
界定供款退休計劃之供款	6	6
	<hr/>	<hr/>
(b) 其他項目：		
商標之攤銷	1	1
折舊		
- 固定資產	20	21
- 使用權資產 (附註十二)	108	111
租賃負債之融資成本 (附註十六)	14	19
有關短期租賃費用	1	-
租賃物業之其他費用(註)		
(二零二零年：扣除租金寬減後淨額)	51	37
銷售存貨成本	477	466
	<hr/>	<hr/>

註：

包括本期間內之或然租金支出為港幣1,000,000元(二零二零年：港幣零)。

八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本期稅項 - 香港		
- 本期撥備	5	7
遞延稅項		
- 源自及撥回暫時性差異	-	-
	<hr/>	<hr/>
	5	7
	<hr/>	<hr/>

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%(二零二零年：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 30,000,000 元(二零二零年：港幣 48,000,000 元)及期內已發行之 3,047,327,395 股(二零二零年：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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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(二零二零年：每股港幣一仙)	30	30

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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 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 (二零二零年：每股港幣一仙)	30	30

十一 分部報告

由於截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零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 895,000,000 元(二零二零年：港幣 880,000,000 元)，及除稅前經營盈利(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 33,000,000 元(二零二零年：港幣 53,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零年六月三十日止六個月之兩個期間內，本集團全部之收入均來自香港及於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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。

十二 使用權資產

	港幣百萬元
成本：	
於二零二零年一月一日	1,494
本年度增加(附註十六)	92
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註十六)	(15)
租賃條款之重新評估(附註十六)	(1)
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)
於二零二零年十二月三十一日 - 經審核	<u>1,573</u>
累計折舊：	
於二零二零年一月一日	(795)
本年度折舊支出	(228)
租賃屆滿時撥回	2
於二零二零年十二月三十一日 - 經審核	<u>(1,021)</u>
賬面淨值：	
於二零二零年十二月三十一日 - 經審核	<u>552</u>
成本：	
於二零二一年一月一日	1,573
本期間增加(附註十六)	6
由於若干租賃條款之修改，導致基本租金產生變化(附註十六)	(47)
租賃條款之重新評估(附註十六)	(1)
重置成本	(2)
租賃屆滿時撥回	(13)
於二零二一年六月三十日 - 未經審核	<u>1,516</u>
累計折舊：	
於二零二一年一月一日	(1,021)
本期間折舊支出(附註七(b))	(108)
租賃屆滿時撥回	13
於二零二一年六月三十日 - 未經審核	<u>(1,116)</u>
賬面淨值：	
於二零二一年六月三十日 - 未經審核	<u>400</u>

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銷至零。

十三 商譽

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 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 之全部已發行股本(「千色收購」)。

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公允價值減出售成本而進行。公允價值減出售成本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及開設新店舖之計劃，釐定由現金產出單元之未來預算除稅後現金淨流入(不包括於二零二一年六月三十日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業之租金支出)及其截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來五個十二個月期間之現值淨額，並基於下列假設：

- (i) 截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間，預算總銷售收入平均增長 9.3%；
- (ii) 截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間，百貨業務及實用家品專賣店各自之毛利率保持穩定；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二六年六月三十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；及
- (iv) 根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所釐定之估計出售成本。

十三 商譽(續)

(a) 千色商譽(續)

於截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間，千色 Citistore 總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二一年六月三十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11%(二零二零年十二月三十一日:11%)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二零二一年六月三十日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二一年六月三十日，有關千色 Citistore 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(扣除千色 Citistore 於二零二一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%，或倘若於截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間之預算總銷售收入減少 4%，董事認為上述假設將不會導致千色商譽之減值損失。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間千色 Citistore 之預算總銷售收入減少 4%，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 過去幾年之實際財務業績表現比對預算業績。

(b) UNY 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」，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 收購」)。

UNY 收購事項完成後，並根據 UNY 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 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 商譽被分配到本集團經營 UNY 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。

十三 商譽(續)

(b) UNY 商譽(續)

減值評估是通過釐定 UNY 旗下之現金產出單元之公允價值減出售成本而進行。公允價值減出售成本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及開設新店舖之計劃，釐定由現金產出單元之未來預算除稅後現金淨流入(不包括於二零二一年六月三十日確認為租賃負債之店舖及其他租賃物業之租金支出)及其截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來五個十二個月期間之現值淨額，並基於下列假設：

- (i) 截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間，預算總銷售收入平均增長 15.7%；
- (ii) 截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間，毛利率平均增長 0.4%；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二六年六月三十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；及
- (iv) 根據本集團在資產/業務出售方面之經驗及行業指標所釐定之估計出售成本。

於截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間，UNY 總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二一年六月三十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 11%(二零二零年十二月三十一日：11%)以代表本集團對 UNY 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二零二一年六月三十日之 UNY 商譽不存在減值損失。

於二零二一年六月三十日，有關 UNY 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 於二零二一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。倘若除稅後貼現率上升 1%，或倘若於截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間之預算總銷售收入減少 2%，董事認為上述假設將不會導致 UNY 商譽之減值損失。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間 UNY 之預算總銷售收入減少 2%，已經考慮到(其中包括)(i) UNY 於香港之超級市場及百貨商店綜合業務運作之特點；(ii) UNY 之業務運作對香港經濟及市場狀況之敏感性；及(iii) UNY 過去幾年之實際財務業績表現比對預算業績。然而，倘若於截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日、二零二四年六月三十日、二零二五年六月三十日及二零二六年六月三十日止之未來每十二個月期間之預算毛利率減少 2%，則可能對 UNY 商譽之潛在減值損失金額估計為港幣 50,000,000 元。

十四 應收賬款及其他應收款

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	8	11
按金、預付費用及其他應收賬款	43	37
	<u>51</u>	<u>48</u>

於二零二一年六月三十日，除各種按金港幣 8,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 27,000,000 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：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 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>8</u>	<u>11</u>

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，本集團就資產於每個報告期間結束日發生之違約風險與首次確認日期發生之違約風險，兩者作出比較。本集團並考慮可獲得的、合理及具支持之前瞻性資料，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。

十四 應收賬款及其他應收款(續)

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。

本集團認為於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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。

十五 應付賬款及其他應付款

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	263	276
合約負債(註)	13	14
應付費用及其他應付款	58	81
已收按金	8	9
	<hr/>	<hr/>
	342	380
	<hr/>	<hr/>

註：

截至二零二一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 9,000,000 元(截至二零二零年十二月三十一日止年度：港幣 10,000,000 元)已確認為收入(附註四)項下之銷貨收入之收益。預計於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二一年六月三十日，除為數港幣 1,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：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，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 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	222	235
超過一個月但於三個月內到期	41	41
	<hr/>	<hr/>
	263	276
	<hr/>	<hr/>

十六 租賃負債

	港幣百萬元
於二零二零年一月一日	830
本年度增加(附註十二)	92
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)	(15)
租賃條款之重新評估(附註十二)	(1)
租金寬減及下調之影響	(23)
本年度所作出之租賃付款額	(245)
本年度租賃負債之融資成本	36
於二零二零年十二月三十一日 - 經審核	<u>674</u>
於二零二一年一月一日	674
本期間增加(附註十二)	6
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)	(47)
租賃條款之重新評估(附註十二)	(1)
本期間所作出之租賃付款額	(144)
本期間租賃負債之融資成本(附註七(b))	14
於二零二一年六月三十日 - 未經審核	<u>502</u>

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 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	<u>217</u>	<u>261</u>
列賬為非流動負債之金額		
- 一年後及兩年內合約屆滿	178	207
- 兩年後及五年內合約屆滿	107	205
- 五年後合約屆滿	-	1
	<u>285</u>	<u>413</u>
租賃負債之賬面總額	<u>502</u>	<u>674</u>

十六 租賃負債(續)

融資成本乃按於首次確認時每項餘下租賃(參閱附註十二)之租賃負債賬面值，經調整若干租賃條款之修改/重新評估、並於扣減截至二零二一年六月三十日止六個月期間及相應截至二零二零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銷至零。

於二零二一年六月三十日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 334,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 460,000,000 元)。

於二零二一年六月三十日，本集團與同母系附屬公司訂立屆滿日期為二零二三年九月三十日之租賃，該項租賃尚未生效。本集團已預付一筆為數港幣 2,000,000 元並已包括在「應收賬款及其他應收款」內之金額，其中預付基本租金支出為港幣 1,000,000 元。本集團於租賃期間應付之總基本租金支出為港幣 32,000,000 元。

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二一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

截至二零二一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

截至二零二一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」，為本公司之全資附屬公司)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

截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，千色 Citistore 於新界沙田及九龍黃大仙新開設兩家名為「C 生活」之實用家品專賣店，並分別於二零二一年四月份及六月份開始營業。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零二零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/	增加/
		二零二一年	二零二零年	(減少)	(減少)
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	%
收入					
- 銷貨收入		200	189	11	+6%
- 寄售專櫃佣金收入		121	115	6	+5%
- 特許專櫃佣金收入		50	56	(6)	-11%
- 推廣收入		4	3	1	+33%
	(i)	375	363	12	+3%
直接成本					
- 銷售存貨成本		(136)	(127)	(9)	+7%
- 租金及相關支出	(ii)	(29)	(16)	(13)	+81%
- 員工薪金及相關支出		(56)	(57)	1	-2%
- 固定資產之折舊支出		(8)	(11)	3	-27%
- 使用權資產之折舊支出	(ii)	(55)	(62)	7	-11%
- 其他		(17)	(15)	(2)	+13%
		(301)	(288)	(13)	+5%
其他收益		3	3	-	-
其他收入	(iii)	-	6	(6)	-100%
分銷及推廣費用		(4)	(4)	-	-
行政費用		(25)	(28)	3	-11%
經營盈利		48	52	(4)	-8%
租賃負債之融資成本	(ii)	(9)	(12)	3	-25%
除稅前盈利		39	40	(1)	-3%
所得稅支出		(6)	(6)	-	-
本公司股東應佔除稅後盈利	(iv)	33	34	(1)	-3%

附註：

- (i) 收入按期增加港幣 12,000,000 元或 3%，主要乃由於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，銷售自營貨品之收入貢獻增加，而此乃由於比對相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間，千色 Citistore 店舖之縮減營業時間按期減少合共 889 小時。

相比之下，自二零二零年一月初以來爆發新冠肺炎疫情，令到相應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。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間之收入中，包括來自 C 生活營運業務於同期間產生之收入貢獻金額港幣 3,000,000 元(二零二零年：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賃。

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」(如上文所述)之短期租賃以外之每項租約，千色 Citistore(包括 C 生活)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(包括 C 生活)於截至二零二一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 57,000,000 元(二零二零年：港幣 64,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 55,000,000 元(二零二零年：港幣 62,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 2,000,000 元(二零二零年：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(包括 C 生活)於截至二零二一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 9,000,000 元(二零二零年：港幣 12,000,000 元)。

誠如上文所述，就截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零年六月三十日止六個月之兩個期間比較而言，租金及相關支出港幣 30,000,000 元(二零二零年：港幣 17,000,000 元)(其中分類為「直接成本」港幣 29,000,000 元(二零二零年：港幣 16,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 1,000,000 元(二零二零年：港幣 1,000,000 元))、使用權資產之折舊支出為港幣 57,000,000 元(二零二零年：港幣 64,000,000 元)(參閱上文)、及租賃負債之融資成本為港幣 9,000,000 元(二零二零年：港幣 12,000,000 元)(參閱上文)，合共截至二零二一年六月三十日止六個月期間總額為港幣 96,000,000 元(二零二零年：港幣 93,000,000 元)。按期增加港幣 3,000,000 元(或 3%)，主要乃由於相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間內，租金及相關支出已扣除於該期間千色 Citistore 獲得店舖業主批授之租金寬減港幣 12,000,000 元，而於截至二零二一年六月三十日止六個月期間對千色 Citistore(包括 C 生活)不再發生。

然而，在不包括相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間內租金寬減之影響下，相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間，租金及相關支出、使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本總額為港幣 105,000,000 元。按此相比之下及在對等之基礎上，截至二零二一年六月三十日止六個月期間之租金及相關支出、使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本之總額港幣 96,000,000 元，按期減少港幣 9,000,000 元(或 9%)，主要乃由於截至二零二一年六月三十日止六個月期間，荃灣店、元朗店及將軍澳店之若干場地面積獲得租金下調所致。

- (iii) 相應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，其中包括千色 Citistore 已收訖從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」計劃之補貼(「保就業補貼」)並於二零二零年六月份攤銷之金額港幣 5,000,000 元、以及其他有關新冠肺炎疫情之補貼港幣 1,000,000 元。截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，該項保就業補貼及其他有關新冠肺炎疫情之補貼收入並沒有於千色 Citistore 再次發生。
- (iv) 截至二零二一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中，包括來自 C 生活營運業務於同期產生之除稅後盈虧平衡業績，此乃由於 C 生活之營運及行政費用主要包括工資、租金及相關支出、租賃物業裝修及使用權資產之折舊支出、及租賃負債之融資成本。

UNY

截至二零二一年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自 UNY 之下列財務表現：

	附註	截至六月三十日止六個月		增加/	增加/
		二零二一年	二零二零年	(減少)	(減少)
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	%
收入					
- 銷貨收入		480	480	-	-
- 寄售專櫃佣金收入		37	34	3	+9%
- 管理費收入		3	3	-	-
		520	517	3	+1%
直接成本					
- 銷售存貨成本		(341)	(339)	(2)	+1%
- 租金及相關支出	(v)	(22)	(19)	(3)	+16%
- 員工薪金及相關支出	(vi)	(48)	(41)	(7)	+17%
- 固定資產之折舊支出	(vi)	(10)	(8)	(2)	+25%
- 使用權資產之折舊支出	(v)	(50)	(46)	(4)	+9%
- 其他		(23)	(23)	-	-
		(494)	(476)	(18)	+4%
其他收益		2	3	(1)	-33%
其他收入	(vii)	-	4	(4)	-100%
分銷及推廣費用		(9)	(7)	(2)	+29%
行政費用		(20)	(21)	1	-5%
經營(虧損)/盈利		(1)	20	(21)	-105%
租賃負債之融資成本	(v)	(5)	(7)	2	-29%
除稅前(虧損)/盈利		(6)	13	(19)	-146%
所得稅撥回/(支出)		1	(1)	2	-200%
本公司股東應佔除稅後(虧損)/盈利		(5)	12	(17)	-142%

附註：

- (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賃。

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」(如上文所述)之短期租賃以外之每項租約，UNY 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 於截至二零二一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 51,000,000 元(二零二零年：港幣 47,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 50,000,000 元(二零二零年：港幣 46,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 1,000,000 元(二零二零年：港幣 1,000,000 元)；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按 UNY 之估計遞增借貸利率計算利息。因此，UNY 於截至二零二一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(二零二零年：港幣 7,000,000 元)。

誠如上文所述，就截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零年六月三十日止六個月之兩個期間比較而言，租金及相關支出港幣 22,000,000 元(二零二零年：港幣 20,000,000 元)(其中分類為「直接成本」港幣 22,000,000 元(二零二零年：港幣 19,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣零元(二零二零年：港幣 1,000,000 元))、使用權資產之折舊支出為港幣 51,000,000 元(二零二零年：港幣 47,000,000 元)(參閱上文)、及租賃負債之融資成本為港幣 5,000,000 元(二零二零年：港幣 7,000,000 元)(參閱上文)，合共截至二零二一年六月三十日止六個月期間總額為港幣 78,000,000 元(二零二零年：港幣 74,000,000 元)，按期增加港幣 4,000,000 元(或 5%)，主要乃由於 UNY 位於新界元朗並自二零二零年六月份開業之超級市場，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間確認整個六個月期間之財務影響，但相比之下該店舖於相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間只產生十分輕微之財務影響。

- (vi) 截至二零二一年六月三十日止六個月期間，員工薪金及相關支出和固定資產之折舊支出按期增加，主要乃由於 UNY 位於新界元朗並自二零二零年六月份開業之超級市場，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間確認整個六個月期間之財務影響，但相比之下該店舖於相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間只產生十分輕微之財務影響。
- (vii) 相應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 4,000,000 元，為 UNY 已收訖保就業補貼並於二零二零年六月份攤銷之金額。截至二零二一年六月三十日止六個月期間內，該項保就業補貼收入並沒有於 UNY 再次發生。

(b) 總體而言

匯總上述截至二零二一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(二零二零年：港幣 2,000,000 元)後，本集團錄得截至二零二一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 30,000,000 元(二零二零年：港幣 48,000,000 元)，按期減少港幣 18,000,000 元或 38%。

誠如上文所述，在撇除均於相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間內所發生之以下影響後：(i)千色 Citistore 及 UNY 於二零二零年六月份攤銷其自香港特別行政區政府所收訖之保就業補貼及其他有關新冠肺炎疫情之補貼收入總額港幣 10,000,000 元；及(ii)千色 Citistore 獲得店舖業主批授之租金寬減港幣 12,000,000 元，截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月之兩個期間，本公司股東應佔除稅後盈利總額之表現如下：

	截至六月三十日止六個月		增加/ (減少)	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	港幣百萬元	%
股東應佔除稅後盈利總額 - 如賬目所示(見上文)	30	48	(18)	-38%
減：				
自香港特別行政區政府所收訖 之保就業補貼及其他有關新 冠肺炎疫情之補貼收入	-	(10)	10	
千色 Citistore 獲得批授之租金 寬減(除稅後)	-	(10)	10	
股東應佔除稅後盈利總額 (二零二零年：經調整)	30	28	2	+7%

銀行借款融資成本

截至二零二一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)(二零二零年：零)。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二一年六月三十日，本集團概無任何銀行借款(二零二零年十二月三十一日：無)。

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣 366,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 415,000,000 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 502,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 674,000,000 元)之情況下，本集團於二零二一年六月三十日之現金及銀行結餘淨額為港幣 366,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 415,000,000 元)。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團之現金及銀行結餘減少港幣 49,000,000 元(或 12%)，主要乃由於(i)於本期間內本集團扣除租金支出後之營運活動所產生之現金流出淨額合共港幣 8,000,000 元；(ii)於本期間內本集團購買固定資產支出所產生之現金流出合共港幣 12,000,000 元；及(iii)於二零二一年六月份支付本集團截至二零二零年十二月三十一日止前年度末期股息港幣 30,000,000 元。

截至二零二一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 49,000,000 元(二零二零年：港幣 74,000,000 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融資成本之情況下，由於本集團並無確認銀行借款相關之任何融資成本(包括其他借貸成本)(二零二零年：零)，截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團並無利息償付比率(二零二零年：無)。

基於本集團於二零二一年六月三十日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣 366,000,000 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。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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，於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何各方。

資本承擔

於二零二一年六月三十日，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 23,000,000 元(二零二零年十二月三十一日：港幣 15,000,000 元)。

或然負債

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有 1,112 名(二零二零年十二月三十一日：1,118 名)全職僱員及 108 名(二零二零年十二月三十一日：147 名)兼職僱員。兼職僱員人數之減少主要乃由於本集團對千色 Citistore 及 UNY 之人力資源進行審查評估以提高其經營競爭能力所致。

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。

截至二零二一年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣 137,000,000 元(二零二零年：港幣 131,000,000 元)。截至二零二一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 UNY 位於新界元朗並自二零二零年六月份開業之超級市場，於截至二零二一年六月三十日止六個月期間確認整個六個月期間之財務影響以致增加員工成本，但相比之下該店舖於相應截至二零二零年六月三十日止六個月期間只產生十分輕微之財務影響。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零二一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

審核委員會於二零二一年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二一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。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高層管理人員，以及適當之董事局委員會後才作出，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
李家誠
主席

香港，二零二一年八月二十三日

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。