



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

Stock Code 股份代號：97

2022

Interim Report
中期報告

目錄

44	董事局主席報告
44	中期業績及股息
44	暫停辦理股份過戶登記
45	業務回顧
48	集團財務
49	展望
50	財務回顧
55	獨立核數師審閱報告
	簡明中期財務報表
56	綜合損益表
57	綜合損益及其他全面收益表
58	綜合財務狀況表
59	綜合權益變動表
60	簡明綜合現金流量表
61	簡明中期財務報表（未經審核）附註
79	其他資料
81	披露權益資料

董事局主席報告

中期業績及股息

集團截至二零二二年六月三十日止六個月，股東應佔（未經審核）盈利為港幣二千四百萬元，較去年同期之港幣三千萬元，減少港幣六百萬元或20%。盈利下跌主要由於期內本地爆發第五波新冠疫情，令集團之百貨業務大受影響，惟政府「保就業計劃」所提供之工資補貼及若干業主提供之租金寬免已抵銷部份衝擊。每股盈利為港幣0.8仙（二零二一年：港幣1.0仙）。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣一仙（二零二一年：每股港幣一仙）予於二零二二年九月八日（星期四）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，本公司將於二零二二年九月七日（星期三）及二零二二年九月八日（星期四），暫停辦理股份登記及過戶手續。為確保享有獲派發中期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二二年九月六日（星期二）下午四時三十分前，送達位於香港夏慤道16號遠東金融中心17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。中期股息將於二零二二年九月十五日（星期四）派發予各股東。

業務回顧

本地第五波2019冠狀病毒病(COVID-19)疫情於二零二二年初爆發，嚴重打擊本港市民之消費意欲。隨著疫情轉趨緩和，以及政府推出新一輪「消費券計劃」，本地零售市道自二零二二年四月起逐漸復甦。然而，本港零售業總銷貨價值於二零二二年上半年仍較去年同期減少達2.6%，惟當中超級市場業務因市民在疫情下多到超市購買食物及日用品而令銷貨價值較去年同期上升3.3%。

集團業務主要透過以下兩家全資附屬公司營運：(i) Citistore (Hong Kong) Limited — 經營五間名為「千色Citistore」之百貨公司及四間名為「C生活」之實用家品專賣店（以下統稱「千色Citistore」）；以及(ii) Unicorn Stores (HK) Limited — 經營兩間名為「APITA」或「UNY」附設超級市場之百貨公司，及兩間名為「UNY」之超級市場（以下統稱「Unicorn」）。

(一) 千色 Citistore

千色Citistore於期內調整其店舖網絡，當中一間位於沙田之C生活門店經已結業，而UNY樂富店則增設C生活專櫃。至於全新之網上商店亦已推出，方便顧客透過不同途徑前來消費。

此外，「Citi-Fun」會員積分獎賞計劃已轉為全新之綜合獎賞計劃－「CU APP」，顧客現時無論在網上或親身到集團旗下所有商戶消費，均能賺取積分以換取豐富獎賞。該項新獎賞計劃備受顧客歡迎，至今會員人數已超逾三十三萬名。

於二零二二年六月三十日，千色Citistore於以下人口稠密住宅社區設有五間名為千色Citistore之百貨公司，以及四間名為C生活之實用家品專賣店：

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MCP Central (新都城中心二期)商場	71,668
<u>實用家品專賣店</u>		
C生活黃大仙店	九龍黃大仙中心	1,629
C生活屯門店	新界良景廣場	1,284
C生活長沙灣店	九龍家壹	1,386
C生活天水圍店	新界T Town 南商場	3,660
總計：		356,679

* 每店均設有C生活專櫃，另於UNY樂富店內亦設有C生活專櫃。

受前述不利市況所影響，千色 Citistore 於截至二零二二年六月三十日止六個月內，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年同期減少 5%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	180	200	-10%
寄售專櫃銷售款額	396	405	-2%
特許專櫃銷售款額	164	178	-8%
總計：	740	783	-5%

自營貨品銷售

由於零售市道疲弱，令業界爭相減價促銷，千色 Citistore 期內銷售自營貨品收入減少 10% 至港幣一億八千萬港元，而毛利率亦輕微下降至 31%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	180	200
毛利 (扣除銷貨成本後)	56	64
毛利率	31%	32%

寄售及特許專櫃銷售

千色 Citistore 之寄售銷售乃按寄售合約安排，於指定貨架或位置，寄售商之商品所產生之銷售；而特許銷售則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。各寄售及特許專櫃均以銷售分成，或基本佣金 (如有)，並以兩者較高者成為佣金收入。期內，由於此等寄售及特許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較去年同期減少 3% 至港幣一億六千六百萬元：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
佣金收入：			
— 來自寄售專櫃	119	121	-2%
— 來自特許專櫃	47	50	-6%
總計：	166	171	-3%

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，加上寄售及特許專櫃之佣金總收入亦減少港幣五百萬元，千色 Citistore 稅後盈利貢獻仍較去年同期增加港幣七百萬元或 21% 至港幣四千萬元。盈利增加主要由於期內千色 Citistore 取得政府「保就業計劃」所提供之工資補貼港幣八百萬元，及整體經營開支淨額減少港幣一千二百萬元 (當中包括若干業主作出之租金寬免港幣四百萬元)。

(二) Unicorn

Unicorn 一直致力創新求變，以招徠更多顧客。繼樂富店完成翻新工程，以及於元朗及將軍澳增添兩間日式超級市場後，位於太古城之 APITA 亦於期內展開分階段翻新工程。當中首期位於地面樓層之翻新工程已於二零二二年六月完成，並為顧客帶來煥然一新之日式時尚高雅感覺。

於二零二二年六月三十日，該公司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兩間超級市場：

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
UNY 將軍澳店	新界 MCP Central (新都城中心二期) 商場	43,038
總計：		251,569

期內，本地爆發第五波疫情，帶動市民對 Unicorn 旗下超級市場之食物及日用品需求上升，惟其百貨業務則大受打擊。APITA 及 UNY 樂富店之整體同店銷售較去年同期下跌 8%。計及於二零二一年十一月開業之 UNY 將軍澳店及網上商店之新增貢獻，Unicorn 於截至二零二二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 8%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	536	480	+12%
寄售專櫃銷售款額	167	171	-2%
總計：	703	651	+8%
<u>自營貨品銷售</u>			
銷售自營貨品收入之毛利 (扣除銷貨成本後)	151	139	
毛利率	28%	29%	
<u>寄售專櫃銷售</u>			
寄售專櫃佣金收入	39	37	

Unicorn 盈利貢獻

儘管期內獲政府「保就業計劃」提供工資補貼港幣二百萬元，Unicorn 於截至二零二二年六月三十日止六個月，仍錄得稅後虧損港幣一千四百萬元（二零二一年：港幣五百萬元），主要由於增添 UNY 將軍澳店以及就 APITA 訂立新租賃協議而令經營開支上升所致。

綜合業績

期內總括如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二二年 港幣百萬元			二零二一年 港幣百萬元		
	千色 Citistore	Unicorn	總計	千色 Citistore	Unicorn	總計
集團主要收入						
自營貨品銷售收入	180	536	716	200	480	680
寄售專櫃佣金收入	119	39	158	121	37	158
特許專櫃佣金收入	47	-	47	50	-	50
寄售及特許專櫃之銷售款額						
寄售專櫃銷售款額	396	167	563	405	171	576
特許專櫃銷售款額	164	-	164	178	-	178

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，來自千色 Citistore 及 Unicorn 之綜合稅後盈利貢獻合共為港幣二千六百萬元。計及利息收入、股息收入，以及總部及中央分發中心之開支後，集團期內之股東應佔盈利為港幣二千四百萬元，較去年同期之港幣三千萬元，減少港幣六百萬元或 20%。

集團財務

集團之財務狀況穩健，於二零二二年六月三十日，並無銀行借貸（二零二一年十二月三十一日：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則達港幣二億七千六百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣三億六千萬元）。

展望

隨著政府發放新一期消費券，市民消費意欲預期可進一步提升。然而，由於新增新冠確診個案數目仍然高企，集團將密切注視本地疫情發展，審慎應對。

集團將繼續推出多項新猷，務求為顧客提供更豐富之購物體驗。例如，千色 Citistore 除安裝全新之銷售點 (POS) 系統外，亦將於部份門店引入新食品專櫃及兒童遊樂天地。Unicorn 則會繼續為 APITA 進行分階段翻新工程。此外，千色 Citistore 及 Unicorn 全新之網上商店，以及綜合獎賞計劃「CU APP」，均將提升應用功能，以便加強作跨品牌宣傳推廣，並將實體店舖與網上業務全面融合。

至於佔地五萬八千五百平方呎之中央分發中心，集 Citistore 和 Unicorn 的倉儲及物流功能於一體，期內運作暢順。其冷凍庫亦預計可於二零二二年年底投入運作。連同加強 Citistore 及 Unicorn 之綜合採購，集團運營效率及成本效益均可望得以提升。

主席

李家誠博士

香港，二零二二年八月二十三日

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二二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

截至二零二二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

(a) 於香港之百貨商店業務和超級市場及百貨商店綜合業務

Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」)

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零二一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) %
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元		
收入					
— 銷貨收入		180	200	(20)	-10%
— 寄售及特許專櫃佣金收入		166	171	(5)	-3%
— 推廣收入		4	4	-	-
	(i)	350	375	(25)	-7%
直接成本					
— 銷售存貨成本		(124)	(136)	12	-9%
— 租金及相關支出	(ii)	(22)	(29)	7	-24%
— 使用權資產之折舊支出	(ii)	(49)	(55)	6	-11%
— 其他		(82)	(81)	(1)	+1%
		(277)	(301)	24	-8%
其他收入	(iii)	11	3	8	+267%
其他費用		(33)	(29)	(4)	+14%
經營盈利					
租賃負債之融資成本	(ii)	(5)	(9)	4	-44%
除稅前盈利					
所得稅支出		(6)	(6)	-	-
本公司股東應佔除稅後盈利					
		40	33	7	+21%

附註：

- (i) 收入按期減少港幣25,000,000元或7%，主要乃由於銷售自營貨品及寄售及特許專櫃佣金收入貢獻之減少所致，而此乃由於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，千色 Citistore 及 C 生活店舖之縮減營業時間按期增加合共375小時，主要乃由於二零二二年二月份及二零二二年三月份大爆發之第五波新冠肺炎病毒所致。儘管如此，此已被以下情形而部分抵銷：
- 截至二零二二年六月三十日止六個月期間，C 生活店舖之收入貢獻按期增加港幣12,000,000元，乃由於 C 生活之店舖數目由相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間之兩家店舖增加至截至二零二二年六月三十日止六個月期間之六家店舖；及
 - 香港特別行政區政府於二零二二年四月份推出「消費券計劃」對千色 Citistore 及 C 生活之收入貢獻產生有利影響。

- (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」所適用之短期租賃（如上文所述）以外之每項租賃，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》第十六號已於租賃啟始之日期應用）乃按賬面值計量。按此，千色 Citistore（包括 C 生活）於截至二零二二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52,000,000元（二零二一年：港幣57,000,000元），其中分類為「直接成本」港幣49,000,000元（二零二一年：港幣55,000,000元）及分類為「其他費用」港幣3,000,000元（二零二一年：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。按此，千色 Citistore（包括 C 生活）於截至二零二二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（二零二一年：港幣9,000,000元）。

誠如上文所述，就截至二零二二年六月三十日止六個月及二零二一年六月三十日止六個月之兩個期間之比較而言，租金及相關支出港幣23,000,000元（二零二一年：港幣30,000,000元）（其中分類為「直接成本」港幣22,000,000元（二零二一年：港幣29,000,000元）及分類為「其他費用」港幣1,000,000元（二零二一年：港幣1,000,000元））、使用權資產之折舊支出為港幣52,000,000元（二零二一年：港幣57,000,000元）（參閱上文）、及租賃負債之融資成本為港幣5,000,000元（二零二一年：港幣9,000,000元）（參閱上文），截至二零二二年六月三十日止六個月期間總額為港幣80,000,000元（二零二一年：港幣96,000,000元）。

上述截至二零二二年六月三十日止六個月期間之按期減少港幣16,000,000元，主要乃由於二零二一年六月三十日關閉之千色 Citistore 大角咀店舖所產生之租金及營運支出節省，以及截至二零二二年六月三十日止六個月期間千色 Citistore 獲得店舖業主批授之租金寬減合共港幣5,000,000元（除稅前）（二零二一年：無）。

- (iii) 截至二零二二年六月三十日止六個月期間之其他收入包括由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」），並向千色 Citistore 提供之已獲批准並有關二零二二年五月份及二零二二年六月份之補貼收入合共港幣8,000,000元（二零二一年：無）。

Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」)

截至二零二二年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零二一年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自 Unicorn 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) %
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元		
收入					
— 銷貨收入		536	480	56	+12%
— 寄售專櫃佣金收入		39	37	2	+5%
— 行政費收入		3	3	—	—
	(iv)	578	520	58	+11%
直接成本					
— 銷售存貨成本		(385)	(341)	(44)	+13%
— 租金及相關支出	(v)	(20)	(22)	2	-9%
— 使用權資產之折舊支出	(v)	(56)	(50)	(6)	+12%
— 其他		(95)	(81)	(14)	+17%
		(556)	(494)	(62)	+13%
其他收入	(vi)	5	2	3	+150%
其他費用		(28)	(29)	1	-3%
經營虧損					
租賃負債之融資成本	(v)	(16)	(5)	(11)	+220%
除稅前虧損					
所得稅回撥		3	1	2	+200%
本公司股東應佔除稅後虧損					
		(14)	(5)	(9)	+180%

附註：

- (iv) 收入按期增加港幣 58,000,000 元或 11%，主要乃由於銷售自營貨品及寄售專櫃佣金收入貢獻之增加所致，而導致此增加之原因乃由於位於將軍澳之 UNY 超級市場自二零二一年十一月份開始營業之貢獻。
- (v) 根據《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」所適用之短期租賃（如上文所述）以外之每項租賃，Unicorn 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》第十六號已於租賃啟始之日期應用）乃按賬面值計量。按此，Unicorn 於截至二零二二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（二零二一年：港幣 51,000,000 元），其中分類為「直接成本」港幣 56,000,000 元（二零二一年：港幣 50,000,000 元）及分類為「其他費用」港幣 1,000,000 元（二零二一年：港幣 1,000,000 元）；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，其按 Unicorn 之估計遞增借貸利率計算利息。按此，Unicorn 於截至二零二二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 16,000,000 元（二零二一年：港幣 5,000,000 元）。

誠如上文所述，就截至二零二二年六月三十日止六個月及二零二一年六月三十日止六個月之兩個期間之比較而言，租金及相關支出港幣 20,000,000 元（二零二一年：港幣 22,000,000 元）（其中分類為「直接成本」港幣 20,000,000 元（二零二一年：港幣 22,000,000 元）及分類為「其他費用」港幣零元（二零二一年：港幣零元））、使用權資產之折舊支出為港幣 57,000,000 元（二零二一年：港幣 51,000,000 元）（參閱上文）、及租賃負債之融資成本為港幣 16,000,000 元（二零二一年：港幣 5,000,000 元）（參閱上文），截至二零二二年六月三十日止六個月期間總額為港幣 93,000,000 元（二零二一年：港幣 78,000,000 元）。

上述截至二零二二年六月三十日止六個月期間之按期增加港幣 15,000,000 元，主要乃由於位於將軍澳並自二零二一年十一月份開始營業之 UNY 超級市場對使用權資產之折舊支出及租賃負債之融資成本之增加貢獻，以及於二零二二年三月十八日續簽位於香港太古城之 APITA 超級市場及百貨商店並自二零二二年三月一日啟始生效之租賃。

- (vi) 截至二零二二年六月三十日止六個月期間之其他收入包括保就業補貼，並向 Unicorn 提供之已獲批准並有關二零二二年五月份及二零二二年六月份之補貼收入合共港幣 2,000,000 元（二零二一年：無）。

(b) 總體而言

匯總上述截至二零二二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/虧損，並經計及本集團之淨企業支出後，本集團錄得截至二零二二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 24,000,000 元（二零二一年：港幣 30,000,000 元），按期減少港幣 6,000,000 元或 20%。

在撇除均於截至二零二二年六月三十日止六個月期間內所產生之保就業補貼收入總額港幣 10,000,000 元、以及千色 Citistore 獲得店舖業主批授租金寬減港幣 4,000,000 元（除稅後）之影響後，截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團股東應佔除稅後盈利為港幣 10,000,000 元，按期減少港幣 20,000,000 元或 67%。

銀行借款融資成本

截至二零二二年六月三十日止六個月期間並且在不包括本集團根據《香港財務報告準則》第十六號規定所確認之租賃負債融資成本之情況下，本集團並無確認任何銀行借款融資成本（包括其他借貸成本）（二零二一年：無）。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二二年六月三十日，除本集團根據《香港財務報告準則》第十六號規定所確認之租賃負債港幣 870,000,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 502,000,000 元）以外，本集團概無任何銀行借款（二零二一年十二月三十一日：無）及擁有現金及銀行結餘為港幣 276,000,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 360,000,000 元）。截至二零二二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 84,000,000 元（或 23%），主要乃由於 (i) 營運、投資及融資活動（除下文 (ii) 及 (iii) 兩項以外）所產生之現金流出淨額合共港幣 31,000,000 元；(ii) 購買固定資產所產生之現金流出港幣 23,000,000 元；及 (iii) 本集團支付屬於截至二零二一年十二月三十一日止前年度之末期股息港幣 30,000,000 元。

截至二零二二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（二零二一年：港幣 49,000,000 元）。在不包括本集團根據《香港財務報告準則》第十六號規定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）（二零二一年：無），截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本集團並無利息償付比率（二零二一年：無）。

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、可變現為現金之未抵押上市證券投資、以及本集團可使用之銀行貸款額度，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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

除上述者以外，於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無抵押其他資產予任何各方。

資本承擔

於二零二二年六月三十日，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 68,000,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 14,000,000 元），其中包括 Unicorn 位於香港太古城之店舖第一期裝修之已簽約資本支出。

或然負債

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團有 1,086 名（二零二一年十二月三十一日：1,134 名）全職僱員及 92 名（二零二一年十二月三十一日：103 名）兼職僱員。截至二零二二年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣 139,000,000 元（二零二一年：港幣 137,000,000 元）。

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。



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56頁至第78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」)於二零二二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,以及附註,包括主要會計政策和其他解釋信息。《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,二零二二年八月二十三日

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	
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
收入	四	928	895
直接成本		(831)	(795)
		97	100
其他收益	五	6	5
其他收入	六	12	4
分銷及推廣費用		(12)	(13)
行政費用		(54)	(47)
經營盈利		49	49
租賃負債之融資成本	七(b)	(22)	(14)
除稅前盈利	七	27	35
所得稅	八	(3)	(5)
本公司股東應佔之本期盈利		24	30
		港仙	港仙
每股盈利			
— 基本及攤薄	九	0.8	1.0

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

第 61 頁至第 78 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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期盈利	24	30
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
本公司股東應佔之本期全面收益總額	24	33

第 61 頁至第 78 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	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		125	144
使用權資產	十二	792	413
商標		38	39
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	48
商譽	十三	1,072	1,072
遞延稅項資產		32	30
		2,107	1,746
流動資產			
存貨		130	134
應收賬款及其他應收款	十四	40	56
現金及銀行結餘	十五	276	360
		446	550
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十六	336	442
租賃負債	十七	258	213
應付關連公司款		1	3
重置成本撥備		-	12
本期稅項		2	1
		597	671
流動負債淨值		(151)	(121)
總資產減流動負債		1,956	1,625
非流動負債			
租賃負債	十七	612	289
重置成本撥備		19	5
遞延稅項負債		7	7
		638	301
資產淨值		1,318	1,324
資本及儲備			
股本		612	612
儲備		706	712
權益總額		1,318	1,324

第 61 頁至第 78 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	本公司股東應佔權益				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	
於二零二一年一月一日之結餘		612	10	(15)	740	1,347
截至二零二一年六月三十日止六個月之權益變動：						
本期盈利		-	-	-	30	30
本期其他全面收益		-	-	3	-	3
本期全面收益總額		-	-	3	30	33
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十(b)	-	-	-	(30)	(30)
於二零二一年六月三十日之結餘		612	10	(12)	740	1,350

	附註	本公司股東應佔權益				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	
於二零二二年一月一日之結餘		612	10	(12)	714	1,324
截至二零二二年六月三十日止六個月之權益變動：						
本期盈利		-	-	-	24	24
本期全面收益總額		-	-	-	24	24
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十(b)	-	-	-	(30)	(30)
於二零二二年六月三十日之結餘		612	10	(12)	708	1,318

第 61 頁至第 78 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	
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
營運活動所得現金淨額			
除稅前盈利		27	35
銀行利息收入	六	(1)	(1)
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證券投資之股息收入	六	(1)	(3)
固定資產之折舊	七(b)	23	20
使用權資產之折舊	七(b)	113	108
商標之攤銷	七(b)	1	1
租賃負債之融資成本	七(b)	22	14
減少/(增加) 存貨		4	(3)
減少應收賬款及其他應收款		3	2
減少應付賬款及其他應付款		(89)	(36)
(減少)/增加應付關連公司款		(2)	3
於香港已付稅款		(4)	(4)
		96	136
投資活動所用現金淨額			
已收利息		1	1
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證券投資之股息		1	1
購買固定資產之支出		(23)	(12)
租賃之啟始日期前支付之租金		-	(1)
		(21)	(11)
融資活動所用現金淨額			
支付股息予股東	十(b)	(30)	(30)
支付租賃負債之融資成本予關連公司		(7)	(9)
償還租賃負債之本金予關連公司		(82)	(80)
支付租賃負債之融資成本予第三方		(13)	(5)
償還租賃負債之本金予第三方		(27)	(50)
		(159)	(174)
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	360	415
於六月三十日之現金及現金等價物	十五	276	366

第 61 頁至第 78 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二零二二年八月二十三日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（「二零二一年財務報表」）所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二二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。

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二零二一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。

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及隨後之 Omicron 變種病毒大爆發已經造成及有可能持續導致經濟活動受到破壞，與會計估計及假設有關之不確定性也可能相應增加。

於二零二二年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣 151,000,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 121,000,000 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二零二二年六月三十日之流動部分為港幣 258,000,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 213,000,000 元）所致。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、可變現為現金之未抵押上市證券投資、以及本集團可使用之銀行貸款額度，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（「董事」）之獨立審閱報告已刊載於第 55 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）

截至二零二二年六月三十日止六個月期間之簡明中期財務報表所列載關於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料（作為比較資料）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，需披露有關此等法定財務報表之進一步資料如下：

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處長遞交截至二零二一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法定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

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下列《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之修訂：

- 《香港會計準則》第十六號「物業、廠房及設備：在擬定用途前之所得款項」之修訂

該項修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣減於物業、廠房及設備項目可投入使用前源自銷售產成品所獲得之收入。然而，在這種情況下，銷售產成品之相關收入、以及按照《香港會計準則》第二號「存貨」所釐定之生產該產成品之成本，均需包括於損益內。

實體將追溯應用該項修訂，惟僅適用於實體在首次採用該項修訂之最早期間之啓始日期或之後、並同時可投入使用物業、廠房及設備項目。

- 《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約 – 履行合約之成本」之修訂

該項修訂就評估一項合約是否屬於虧損性而言，釐清履行合約之成本包括為履行該項合約之增量成本、以及與履行該項合約直接相關之其他成本分攤金額。實體需要對在首次應用該項修訂之日期時已經存在之合約應用該項修訂，並且應用該項修訂之累計影響將於權益內之保留盈利期初結餘予以確認調整。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

二 會計政策變動（續）

- 《香港財務報告準則》第三號（經修訂）「業務合併：參考概念框架」之修訂

該項修訂更新於二零一八年三月所發佈「概念框架」最近期版本之參考，並且對實體參考「概念框架」以釐定如何構成一項資產或一項負債之要求，加入一項例外情況。根據該項例外情況，倘若實體個別地（而並非由於一項業務合併所承擔）發生負債及或然負債，則該等負債及或然負債歸屬於《香港會計準則》第三十七號「撥備、或然負債及或然資產」或香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第二十一號「徵費」項下範圍內。於該項例外情況下，在應用《香港財務報告準則》第三號（經修訂）時，實體需應用分別載列於《香港會計準則》第三十七號或香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第二十一號（而非「概念框架」）之更為特定之準則，以釐定於實體發生負債或或然負債之日期是否存在一項當前義務。

- 二零一八年至二零二零年《香港財務報告準則》系列之年度改進

該項年度改進組合其中包括《香港財務報告準則》第九號「金融工具」之修訂、以及隨附《香港財務報告準則》第十六號「租賃」之一項說明例子之修訂。《香港財務報告準則》第九號之修訂釐清在評估一項新或經變更金融負債之條款是否與原金融負債之條款存在重大差異時，僅計入借款人與貸款人之間所支付或所收取之費用（包括借款人或貸款人代表另一方所支付或所收取之費用）。隨附《香港財務報告準則》第十六號之一項說明例子（第十三號）之修訂，將刪除參考與物業裝修有關之退款，原因乃由於該說明例子並無清楚解釋該項退款是否符合《香港財務報告準則》第十六號項下租賃激勵措施之定義。

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。鑑於新冠病毒大爆發及隨後之Omicron變種病毒大爆發已經造成及有可能持續導致經濟活動受到破壞，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，乃與適用於二零二一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

收入為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、推廣收入及行政費收入。收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
銷貨收入	716	680
寄售專櫃佣金收入	158	158
特許專櫃佣金收入	47	50
推廣收入	4	4
行政費收入	3	3
	928	895

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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	563	576
代特許專櫃收取	164	178
	727	754

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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
贊助費	1	1
天線網站租金收入	1	2
雜項收入	4	2
	6	5

六 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
銀行利息收入	1	1
股息收入	1	3
政府補貼（註）	10	-
	12	4

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期間內於損益中確認。

截至二零二二年六月三十日止六個月期間已確認之政府補貼，乃根據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」計劃已批准有關二零二二年五月份及二零二二年六月份之補貼，其中包括 Citistore (Hong Kong) Limited（「千色 Citistore」）港幣 8,000,000 元（二零二一年：無）及 Unicorn Stores (HK) Limited（「Unicorn」）港幣 2,000,000 元（二零二一年：無）。

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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
(a) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	133	131
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	23	20
— 使用權資產	(附註十二) 113	108
租賃負債之融資成本	(附註十七) 22	14
有關短期租賃費用	1	1
租賃物業之其他費用		
— 扣除二零二二年之租金寬減（註）	43	51
銷售存貨成本	509	477

註： 包括截至二零二二年六月三十日止六個月期間之或然租金支出為港幣零元（二零二一年：港幣1,000,000元）。此外，截至二零二二年六月三十日止六個月期間，千色 Citistore 獲得店舖業主批授租金寬減港幣5,000,000元（二零二一年：無）。

八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
本期稅項 — 香港		
— 本期撥備	5	5
遞延稅項		
— 源自及撥回暫時性差異	(2)	—
	3	5

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%（二零二一年：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24,000,000元（二零二一年：港幣30,000,000元）及期內已發行之3,047,327,395股（二零二一年：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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 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 (二零二一年：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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本期間內批准 / 宣派及支付之末期股息每股港幣一仙 (二零二一年：每股港幣一仙)	30	30

十一 分部報告

由於截至二零二二年六月三十日止六個月及二零二一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928,000,000元（二零二一年：港幣895,000,000元），及除稅前經營盈利（扣除租賃負債之融資成本後）為港幣28,000,000元（二零二一年：港幣33,000,000元）。

地區資料

由於截至二零二二年六月三十日止六個月及二零二一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二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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：	
於二零二一年一月一日	1,573
本年度增加 (附註十七)	129
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)	(47)
租賃條款之重新評估 (附註十七)	(2)
重置成本	1
租賃屆滿時撥回	(27)
於二零二一年十二月三十一日 - 經審核	1,627
累計折舊：	
於二零二一年一月一日	(1,021)
本年度折舊支出	(220)
租賃屆滿時撥回	27
於二零二一年十二月三十一日 - 經審核	(1,214)
賬面淨值：	
於二零二一年十二月三十一日 - 經審核	413
成本：	
於二零二二年一月一日	1,627
本期間增加 (附註十七)	492
租賃屆滿時撥回	(1)
於二零二二年六月三十日 - 未經審核	2,118
累計折舊：	
於二零二二年一月一日	(1,214)
本期間折舊支出 (附註七(b))	(113)
租賃屆滿時撥回	1
於二零二二年六月三十日 - 未經審核	(1,326)
賬面淨值：	
於二零二二年六月三十日 - 未經審核	792

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。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

十三 商譽

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 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
Unicorn 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、即千色 Citistore 及 Puretech Investment Limited 之全部已發行股本（「千色收購」）。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，於二零一四年十二月一日於本集團之綜合財務狀況表中確認。千色商譽被分配到本集團旗下千色 Citistore 所經營之百貨業務，並於報告期間結束日已測試減值。

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於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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間之除稅後現金淨流入（不包括於二零二二年六月三十日確認店舖及其他租賃物業為租賃負債之租金支出）之現值淨額，並基於下列假設：

- (i) 截至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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間，預算每個期間之總銷售收入平均增長 9.1%；
- (ii) 截至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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間，每個期間之毛利率平均增長 0.4 百分點；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二七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。

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）

於截至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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間，每個期間之總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二二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%（二零二一年十二月三十一日：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二零二二年六月三十日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二二年六月三十日，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 於二零二二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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間之每個期間預算總銷售收入減少 3% 或預算毛利率減少 1.5%，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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間千色 Citistore 之每個期間預算總銷售收入減少 3% 及預算毛利率減少 1.5%，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 之業務營運對香港經濟及市場狀況之敏感性；及 (iii) 千色 Citistore 過去年度之實際財務業績表現比對預算業績。

(b) Unicorn 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（並於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為 Unicorn 之全部已發行股份（「Unicorn 收購」）。由於 Unicorn 收購事項所產生之商譽（「Unicorn 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，於二零一八年五月三十一日於本集團之綜合財務狀況表中確認。Unicorn 商譽被分配到本集團旗下 Unicorn 所經營之超級市場及百貨商店綜合業務，並於報告期間結束日已測試減值。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

十三 商譽（續）

(b) Unicorn 商譽（續）

減值評估是通過釐定 Unicorn 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於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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間之除稅後現金淨流入（不包括於二零二二年六月三十日確認店舖及其他租賃物業為租賃負債之租金支出）之現值淨額，並基於下列假設：

- (i) 截至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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間，預算每個期間之總銷售收入平均增長 17.6%；
- (ii) 截至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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間，每個期間之毛利率平均增長 0.5 百分點；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二七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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間，每個期間之總銷售收入之預算變化乃根據本集團之管理層於二零二二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%（二零二一年十二月三十一日：11%）以代表本集團對 Unicorn 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二零二二年六月三十日之 Unicorn 商譽不存在減值損失。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

十三 商譽（續）

(b) Unicorn 商譽（續）

於二零二二年六月三十日，有關 Unicorn 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 Unicorn 於二零二二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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間之每個期間預算總銷售收入減少 3%，董事認為上述假設將不會導致 Unicorn 商譽之減值損失。然而，倘若於截至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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間之每個期間預算毛利率減少 1.5%，則可能對 Unicorn 商譽之潛在減值損失金額估計為港幣 159,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至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、二零二六年六月三十日及二零二七年六月三十日止之未來五個十二個月期間 Unicorn 之每個期間預算總銷售收入減少 3% 及預算毛利率減少 1.5%，已經考慮到（其中包括）(i) Unicorn 於香港之超級市場及百貨商店綜合業務運作之特點；(ii) Unicorn 之業務營運對香港經濟及市場狀況之敏感性；及 (iii) Unicorn 過去年度之實際財務業績表現比對預算業績。

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

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	9	16
按金、預付費用及其他應收賬款	31	40
	40	56

於二零二二年六月三十日，除各種按金港幣12,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣10,000,000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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 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	9	16

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資產於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；
- 交易對手之經營業績有實際或預期之重大轉變；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。

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。

本集團認為於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
銀行定期存款	185	238
銀行存款及現金	91	122
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘及簡明綜合現金流量表 之現金及現金等價物	276	360

十六 應付賬款及其他應付款

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	246	311
合約負債(註)	15	18
應付費用及其他應付款	67	105
已收按金	8	8
	336	442

註：截至二零二二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（截至二零二一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）。預計於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日之大部分合約負債將在一年內確認。

於二零二二年六月三十日，除為數港幣1,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣2,000,000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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 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	261
超過一個月但於三個月內到期	21	50
	246	311

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
於二零二一年一月一日	674
本年度增加（附註十二）	129
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）	(2)
本年度所作出之租賃付款額	(278)
本年度租賃負債之融資成本	26
	<hr/>
於二零二一年十二月三十一日 – 經審核	502
	<hr/>
於二零二二年一月一日	502
本期間增加（附註十二）	492
本期間所作出之租賃付款額	(129)
已支付之租賃按金從應收賬款及其他應收款重新分類	(17)
本期間租賃負債之融資成本（附註七(b)）	22
	<hr/>
於二零二二年六月三十日 – 未經審核	870

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 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	258	213
	<hr/>	<hr/>
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	151	171
– 兩年後及五年內合約屆滿	277	118
– 五年後合約屆滿	184	–
	<hr/>	<hr/>
	612	289
	<hr/>	<hr/>
租賃負債之賬面總額	870	502

簡明中期財務報表（未經審核）附註

十七 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、並於扣減截至二零二二年六月三十日止六個月期間及相應截至二零二一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。

於二零二二年六月三十日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 259,000,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 343,000,000 元）。

十八 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團已簽約但並未於本簡明中期財務報表內計提有關固定資產項目之資本承擔為港幣 68,000,000 元（二零二一年十二月三十一日：港幣 14,000,000 元）。

十九 或然負債

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

簡明中期財務報表（未經審核）附註

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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
已支付及應付之現金租金（註(ii)）	118	113
清潔費支出	4	4
管理費收入	1	1

截至二零二二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金額為港幣零元（二零二一年：港幣1,000,000元）。

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	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
已支付及應付之現金租金（註(iii)）	-	4
應付之重置成本	-	2

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)： 包括截至二零二二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33,000,000元（二零二一年：港幣28,000,000元）。

註(iii)： 包括截至二零二二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零元（二零二一年：港幣2,000,000元）。

此外，於二零二二年六月三十日，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、本集團之一間同母系附屬公司及本集團之一間關連公司之最高貸款額度合共港幣1,000,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元）。其中，本集團可獲得之最高分項貸款額度為港幣500,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣500,000,000元）。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，根據授予本公司之中介控股公司之一項銀行融資額度，一間銀行已就有關本公司之一間間接全資附屬公司所經營之一家店舖向業主出具保證書金額為港幣3,000,000元以代替租金按金。

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。

其他資料

中期業績之審閱

截至二零二二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 55 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

審核委員會於二零二二年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二二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《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》就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李家誠博士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《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。

承董事局命

李家誠博士

主席

香港，二零二二年八月二十三日

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

於二零二二年六月三十日，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
美麗華酒店企業有限公司	李家傑	3				345,999,980	345,999,980	50.08
	李家誠	3				345,999,980	345,999,980	50.08
	李寧	3		345,999,980			345,999,980	50.08

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	4				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	4				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	4		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、李家誠博士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、美麗華酒店企業有限公司及/或本公司擁有權益而被視為於本公司之非上市相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有之權益，且並不屬彼等之任何獨立個人權益；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

於二零二二年六月三十日，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博士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博士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。

3. 該等股份中，恒地全資擁有之 Aynbury Investments Limited 之全資附屬 Higgins Holdings Limited、Multiglade Holdings Limited 及 Threadwell Limited 分別擁有 120,735,300 股、128,658,680 股及 96,606,000 股。李家傑博士及李家誠博士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》，被視為擁有恒地（列載於附註2）及該等股份的權益。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》，被視為擁有恒地（列載於附註2）及該等股份的權益。
4. Hopkins 作為單位信託之受託人持有該等股份。
5. 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二零二二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。



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

