

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。



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

## 二零二五年中期業績公佈

### 董事局主席報告

#### 中期業績及股息

集團截至二零二五年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)虧損為港幣四千一百萬元，對比去年同期錄得虧損港幣六千九百萬元。每股虧損為港幣1.3仙 (二零二四年：港幣2.3仙)。

由於期內錄得虧損，董事局宣佈不派發中期股息(二零二四年：無)。

## 業務回顧

中央政府於去年年底恢復並擴展深圳居民赴港「一簽多行」個人遊簽注；加上啟德體育園於本年三月啟用後，本港積極舉辦更多國際盛事及大型活動，吸引國內外旅客來港消費。然而，港人熱衷北上消費娛樂，令本港零售業持續受壓。據政府統計處資料顯示，本港零售業整體總銷貨價值於二零二五年上半年較去年同期下跌 3.3%，當中超級市場（包括百貨公司內之超市部門）貨品之銷貨價值較去年同期輕微上升 0.6%。

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」之百貨公司及一間名為「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」）。

集團多年來致力整合千色 Citistore 及 Unicorn 之業務，務求令運作上取得更佳之協同效應及改善效率。兩者之「CU APP」會員忠誠計劃，於去年年底更與集團之控股公司 — 恒基兆業地產有限公司旗下之「H•COINS」會員忠誠計劃完成整合，為屬下八十六萬名會員帶來更方便之購物體驗。

### (一) 千色 Citistore

期內，千色Citistore推行以下措施以改善營運效率，並提升市場競爭力：

- 調整其店舖網絡，當中C生活黃大仙店經已結業。至於千色Citistore元朗店則縮減店舖規模，並優化店內佈局，以提升顧客購物體驗。
- 運用社交媒體平台宣傳其「三十五周年慶」，並向會員提供多項獨家換領獎賞以加強聯繫。
- 調整貨品組合及引入新品牌，以迎合顧客不斷轉變之要求。並且舉辦多項別具創意之活動及工作坊，令顧客生活體驗更充實。
- 加強成本監控，並嚴格審視各項開支以發掘節流機遇，當中包括與業主磋商減租方案。

千色Citistore現有店舖網絡如下：

		總租賃面積 (平方呎)
店址		
<b>百貨公司*</b>		
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	47,927
千色 Citistore 馬鞍山店	新界新港城中心	62,340
千色 Citistore 將軍澳店	新界 MCP Central(新都城中心二期)商場	68,276
<b>實用家品專賣店</b>		
C 生活天水圍店	新界 T Town 南商場	3,660
<b>總計：</b>		<b>338,746</b>

\* 每店均設有C生活專櫃。

受前述不利市況所影響，千色 Citistore 於截至二零二五年六月三十日止六個月，自營貨品連同寄售及特許專櫃之總銷售款額較去年同期下跌 13%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	128	146	-12%
寄售專櫃銷售款額	297	347	-14%
特許專櫃銷售款額	166	189	-12%
<b>總計：</b>	<b>591</b>	<b>682</b>	<b>-13%</b>

### 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 12%至港幣一億二千八百萬元，而毛利率則為 32%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	128	146
毛利 (扣除銷貨成本後)	41	45
毛利率	32%	31%

### 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之銷售。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總額較去年

同期有所減少，令佣金總收入亦較去年同期下跌 11%至港幣一億三千八百萬元，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
佣金收入：			
— 來自寄售專櫃	90	103	-13%
— 來自特許專櫃	48	52	-8%
<b>總計：</b>	<b>138</b>	<b>155</b>	<b>-11%</b>

### 千色 Citistore 稅後虧損

扣除經營開支後，千色 Citistore 於截至二零二五年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣七百萬元 (二零二四年：港幣一千一百萬元)。

## (二) Unicorn

期內，Unicorn 推行以下措施以改善營運效率，並提升市場競爭力：

- 引入全新品種之日本水果，並且擴展日本鮮肉及魚類貨品種類，以鞏固該公司作為本港具規模日式超市之市場地位。
- 除推出備受歡迎之「藍鰭吞拿魚切割表演」外，亦為會員舉辦烹飪班。部份烹飪示範影片連同食譜更上載至社交媒體平台，以便向更多顧客作宣傳推廣。
- 舉辦一系列食品節，推廣各國知名特色小食，帶動店舖客流並刺激消費。
- 重新檢視各項開支以求有效運用資源，保持競爭優勢。

Unicorn 現有店舖網絡如下：

店址		總租賃面積 (平方呎)
<b>附設超級市場之百貨公司</b>		
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
<b>超級市場</b>		
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
<b>總計：</b>		<b>251,569</b>

Unicorn 於截至二零二五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較去年同期僅輕微下跌 1% 至港幣五億八千二百萬元，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	436	433	+1%
寄售專櫃銷售款額	146	154	-5%
<b>總計:</b>	<b>582</b>	<b>587</b>	<b>-1%</b>
自營貨品銷售			
銷售自營貨品收入之毛利 (扣除銷貨成本後)	114	115	
毛利率	26%	27%	
寄售專櫃銷售			
寄售專櫃佣金收入	34	33	

#### Unicorn 稅後虧損

扣除經營開支後，Unicorn 於截至二零二五年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣三千萬元 (二零二四年: 港幣五千三百萬元)。

## 綜合業績

期內總括如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二五年 港幣百萬元			二零二四年 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	128	436	564	146	433	579
寄售專櫃佣金收入	90	34	124	103	33	136
特許專櫃佣金收入	48	-	48	52	-	52
寄售及特許專櫃之銷售款額：						
寄售專櫃銷售款額	297	146	443	347	154	501
特許專櫃銷售款額	166	-	166	189	-	189

於截至二零二五年六月三十日止六個月，來自千色 Citistore 及 Unicorn 之綜合稅後虧損合共為港幣三千七百萬元 (二零二四年：港幣六千四百萬元)。計及其他收益及開支後，集團期內之股東應佔虧損為港幣四千一百萬元(二零二四年：港幣六千九百萬元)。

## 集團財務

於二零二五年六月三十日，集團並無銀行借貸 (二零二四年十二月三十一日：港幣零元)而有股東貸款港幣二億四千八百萬元 (二零二四年十二月三十一日：港幣一億五千五百萬元)。同日，集團之現金及銀行結餘淨額則達港幣一億一千六百萬 (二零二四年十二月三十一日：港幣一億二千四百萬元)。

## 展望

展望未來，集團將繼續執行嚴格之成本監控，仔細審查所有開支並簡化運作流程以應對困難的經營環境。此外，集團將致力擴展會員忠誠計劃之會員基礎，並且運用科技以了解顧客所需，希望營運有所改善。

主席

**李家誠博士**

香港，二零二五年八月二十日

## 業績

### 綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入	四	740	772
直接成本		(725)	(774)
		15	(2)
其他收益	五	5	6
其他收入/費用及其他收益/虧損淨額	六	4	1
分銷及推廣費用		(9)	(11)
行政費用		(48)	(55)
經營虧損		(33)	(61)
租賃負債之融資成本及銀行借款利息支出	七(b)	(17)	(21)
除稅前虧損	七	(50)	(82)
所得稅回撥	八	9	13
本公司股東應佔之本期虧損		(41)	(69)
		港仙	港仙
每股虧損			
– 基本及攤薄	九	(1.3)	(2.3)

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

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期虧損	(41)	(69)
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	7	2
本公司股東應佔之本期全面收益總額	<u>(34)</u>	<u>(67)</u>

## 綜合財務狀況表

		於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
固定資產		101	127
使用權資產	十二	537	628
商標		33	34
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		36	29
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資 產之上市證券投資		22	20
商譽	十三	1,072	1,072
遞延稅項資產		95	86
		<b>1,896</b>	<b>1,996</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		108	111
應收賬款及其他應收款	十四	37	45
應收同母系附屬公司款		11	-
可回收稅項		1	1
現金及銀行結餘		116	124
		<b>273</b>	<b>281</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十五	310	378
租賃負債	十六	241	249
應付同母系附屬公司款		-	5
		<b>551</b>	<b>632</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(278)</b>	<b>(351)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,618</b>	<b>1,645</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	十六	327	417
向一間同母系附屬公司借款	十七	248	155
重置成本撥備		18	14
遞延稅項負債		6	6
		<b>599</b>	<b>592</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,019</b>	<b>1,053</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 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		407	441
權益總額		<u>1,019</u>	<u>1,053</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刊載於將寄發予股東之中期報告內。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集團截至二零二四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，惟預期將於截至二零二五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。

於二零二五年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣 278,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 351,000,000 元)，部分乃由於《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下之確認租賃負債於二零二五年六月三十日之流動部分為港幣 241,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 249,000,000 元)。經考慮到本集團營運活動之預期現金流量、本集團可動用之現金及銀行結餘、本集團可變現為現金之未抵押上市證券投資、本集團可動用之銀行融資額度及來自同母系附屬公司之借款(該款項為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日起之一年內償還，並且無固定還款期)，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。

## 二 編製基準(續)

截至二零二五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二零二四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二零二四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

本集團已於本會計期間之本集團簡明中期財務報表內應用香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第二十一號「*匯率變動之影響-缺乏互換性*」之修訂。該項修訂不會對本集團之財務業績或財務狀況產生重大影響,乃由於本集團並無進行任何不可以兌換成為另一種貨幣之外幣交易。

本集團並沒有應用於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

## 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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
銷貨收入	564	579
寄售專櫃佣金收入	124	136
特許專櫃佣金收入	48	52
推廣收入	2	3
行政費收入	2	2
	<hr/>	<hr/>
	740	772
	<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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	443	501
代特許專櫃收取	166	189
	<hr/>	<hr/>
	609	690
	<hr/>	<hr/>

## 五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
贊助費	2	2
天線網站租金收入	1	1
雜項收入	2	3
	<hr/>	<hr/>
	5	6
	<hr/>	<hr/>

## 六 其他收入/費用及其他收益/虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
股息收入	2	2
按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之 上市證券投資之公允價值收益淨額	2	1
固定資產撇除	-	(2)
	<hr/>	<hr/>
	4	1
	<hr/>	<hr/>

## 七 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
<b>(a) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	118	128
界定供款退休計劃之供款	5	6
	<hr/>	<hr/>
<b>(b) 其他項目：</b>		
商標之攤銷	1	-
折舊		
– 固定資產	21	31
– 使用權資產 (附註十二)	118	130
租賃負債之融資成本 (附註十六)	14	20
銀行借款利息支出	3	1
有關短期租賃費用	1	2
租賃物業之其他費用	46	56
銷售存貨成本	409	419
	<hr/>	<hr/>

## 八 所得稅回撥

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
<b>本期稅項費用 – 香港</b>		
– 本期撥備	-	-
<b>遞延稅項回撥</b>		
– 源自及撥回暫時性差異	9	13
	<hr/>	<hr/>
	9	13
	<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% (二零二四年：16.5%) 稅率計算。

## 九 每股虧損 – 基本及攤薄

每股基本及攤薄虧損乃按本公司股東應佔之本期虧損港幣 41,000,000 元(二零二四年：港幣 69,000,000 元)及期內已發行之 3,047,327,395 股(二零二四年：3,047,327,395 股)普通股計算。

## 十 股息

董事會宣佈不派發屬於本期間之中期股息予本公司股東(二零二四年：無)。

董事會宣佈不派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息予本公司股東(截至二零二三年十二月三十一日止年度：無)。

## 十一 分部報告

由於截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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均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，因此並無呈列該兩個期間之分部資料。於本期間內前述業務之收入為港幣 740,000,000 元(二零二四年：港幣 772,000,000 元)，及除稅前經營虧損(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 51,000,000 元(二零二四年：港幣 83,000,000 元)。

### **地區資料**

由於截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四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二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團之固定資產、使用權資產、商標及商譽皆全部位於香港，因此並無按《香港財務報告準則》第八號「經營分部」呈列前述各項之地區資料。

## 十二 使用權資產

港幣百萬元

<b>成本：</b>	
於二零二四年一月一日	1,442
本年度增加(附註十六)	4
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)	(6)
租賃屆滿時撥回	(20)
於二零二四年十二月三十一日 - 經審核	<u>1,420</u>
<b>累計折舊：</b>	
於二零二四年一月一日	(554)
本年度折舊支出	(258)
租賃屆滿時撥回	20
於二零二四年十二月三十一日 - 經審核	<u>(792)</u>
<b>賬面淨值：</b>	
於二零二四年十二月三十一日 - 經審核	<u>628</u>
<b>成本：</b>	
於二零二五年一月一日	1,420
本期間增加(附註十六)	57
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)	(30)
租賃屆滿時撥回	(8)
於二零二五年六月三十日 - 未經審核	<u>1,439</u>
<b>累計折舊：</b>	
於二零二五年一月一日	(792)
本期間折舊支出(附註七(b))	(118)
租賃屆滿時撥回	8
於二零二五年六月三十日 - 未經審核	<u>(902)</u>
<b>賬面淨值：</b>	
於二零二五年六月三十日 - 未經審核	<u>537</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兩年至八年之期間(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(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

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 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
	<hr/>	<hr/>
	1,072	1,072
	<hr/>	<hr/>

#### (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、即從事百貨商店業務之 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」) 及 Puretech Investment Limited 之全部已發行股本(「千色收購」)。由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作出減值測試。

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而進行。使用價值是以貼現現金流量模式之基礎上以及根據管理層對市場發展及擴大忠誠會員計劃之預期，釐定由現金產出單元於截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零年六月三十日止之未來五個十二個月期間之預測除稅後現金淨流入(不包括於二零二五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) 截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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 4.9%；
- (ii) 截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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 0.2 個百分點；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零三零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。

### 十三 商譽(續)

#### (a) 千色商譽(續)

於截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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二零二五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，採用除稅前及除稅後貼現率均為12%(二零二四年十二月三十一日：12%)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二零二五年六月三十日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二五年六月三十日，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 於二零二五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)乃超過千色商譽之賬面值。倘若除稅後貼現率上升1%、或倘若於截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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%、或倘若於截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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%，董事評估後則認為將可能對千色商譽之潛在減值損失金額估計分別為港幣 51,000,000 元、港幣 108,000,000 元及港幣 202,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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 於香港之百貨業務營運之特點；(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)收購從事超級市場及百貨商店綜合業務之生活創庫有限公司(並於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為 Unicorn Stores (HK) Limited (「Unicorn」))之全部已發行股份(「Unicorn 收購」)。由 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作出減值測試。

### 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使用價值而進行。使用價值是以貼現現金流量模式之基礎上以及根據管理層對市場發展及擴大忠誠會員計劃之預期，釐定由現金產出單元於截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零年六月三十日止之未來五個十二個月期間之預測除稅後現金淨流入(不包括於二零二五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) 截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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 **6.8%**；
- (ii) 截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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 **0.6** 個百分點；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零三零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。

於截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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二零二五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，採用除稅前及除稅後貼現率均為 **12%**(二零二四年十二月三十一日：**12%**)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二零二五年六月三十日之 Unicorn 商譽不存在減值損失。

### 十三 商譽(續)

#### (b) Unicorn 商譽(續)

於二零二五年六月三十日，有關 Unicorn 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 Unicorn 於二零二五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 Unicorn 商譽之賬面值。倘若除稅後貼現率上升 1%、或倘若於截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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%、或倘若於截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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%，董事評估後則認為將可能對 Unicorn 商譽之潛在減值損失金額估計分別為港幣 16,000,000 元、港幣 68,000,000 元及港幣 172,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至二零二六年六月三十日、二零二七年六月三十日、二零二八年六月三十日、二零二九年六月三十日及二零三零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營運之特點；(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。

### 十四 應收賬款及其他應收款

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	13	15
按金、預付費用及其他應收賬款	24	30
	<hr/>	<hr/>
	37	45
	<hr/>	<hr/>

於二零二五年六月三十日，除各類按金港幣 6,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 11,000,000 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。

#### 十四 應收賬款及其他應收款(續)

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：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 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	<b>13</b>	<b>15</b>

有關應收賬款及其他應收款(不包括預付費用)方面，本集團考慮於首次確認資產時違約之機會率，並按持續基準考慮資產於每個報告期間之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之發生違約風險與資產於首次確認日期之發生違約風險，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)；
- 業務、財務或經濟條件之實際或預期重大不利轉變，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(不包括預付費用)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(不包括預付費用)時，將撇銷應收賬款及其他應收款。

本集團認為於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，對應收賬款及其他應收款(不包括預付費用)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

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	228	271
合約負債(註)	7	8
應付費用及其他應付款	64	89
已收按金	11	10
	<hr/>	<hr/>
	<b>310</b>	<b>378</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

註：

截至二零二五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 4,000,000 元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣 7,000,000 元)已確認為收入(附註四)。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之大部分合約負債，均預計於一年內確認。

於二零二五年六月三十日，除為數港幣 2,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,000,000 元)乃預期於報告期間結束日起一年後償還以外，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：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 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	197	237
超過一個月但於三個月內到期	31	34
	<hr/>	<hr/>
	<b>228</b>	<b>271</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 十六 租賃負債

	港幣百萬元	
於二零二四年一月一日		924
本年度增加(附註十二)		4
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)		(6)
本年度所作出之租賃付款額		(294)
本年度租賃負債之融資成本		38
		<hr/>
於二零二四年十二月三十一日 - 經審核		666
		<hr/>
於二零二五年一月一日		666
本期間增加(附註十二)		57
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)		(30)
本期間所作出之租賃付款額		(136)
已支付之租賃按金從應收賬款及其他應收款重新分類		(3)
本期間租賃負債之融資成本(附註七(b))		14
		<hr/>
於二零二五年六月三十日 - 未經審核		568
		<hr/>
	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 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	241	249
	<hr/>	<hr/>
列賬為非流動負債之金額		
- 一年後及兩年內合約屆滿	128	200
- 兩年後及五年內合約屆滿	199	217
	<hr/>	<hr/>
	327	417
	<hr/>	<hr/>
租賃負債之賬面總額	568	666
	<hr/>	<hr/>

## 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，並根據本期間/年度之增加及若干租賃條款之修改進行調整，扣減截至二零二五年六月三十日止六個月期間及相應截至二零二四年十二月三十一日止年度內就該等餘下租賃所作出之租賃付款額，並考慮截至二零二五年六月三十日止六個月期間之重新分類調整後(截至二零二四年十二月三十一日止年度：無)，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。

於二零二五年六月三十日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 185,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 288,000,000 元)。

## 十七 向一間同母系附屬公司借款

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，列賬為非流動負債之向一間同母系附屬公司借款(為本公司之中介控股公司之全資附屬公司)為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日起之一年內償還，並且無固定還款期。

## 財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二五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

截至二零二五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

本集團錄得截至二零二五年六月三十日止六個月期間之股東應佔除稅後虧損港幣 41,000,000 元(二零二四年：港幣 69,000,000 元)。關於本集團之經營表現及資料分析列載於本公司二零二五年中期報告之董事局主席報告中之「業務回顧」部分(本財務回顧乃其中之一部分)。

如下文更詳細描述，租賃對本集團之營運具有重大影響。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。就此而言，截至二零二五年六月三十日止六個月期間之損益表中確認租金及相關支出合共金額為港幣 47,000,000 元(二零二四年：港幣 58,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 46,000,000 元(二零二四年：港幣 57,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 1,000,000 元(二零二四年：港幣 1,000,000 元)。

就本集團已應用《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)所適用之短期租賃以外之每項租賃，本集團已確認下列事項：

- 於財務狀況表中之使用權資產乃按賬面值計量(猶如《香港財務報告準則》第十六號已自租賃啟始之日期起應用)。按此，截至二零二五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 118,000,000 元(二零二四年：港幣 130,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 115,000,000 元(二零二四年：港幣 125,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 3,000,000 元(二零二四年：港幣 5,000,000 元)；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，乃付息並按估計遞增借貸利率計算利息。按此，截至二零二五年六月三十日止六個月期間之損益表中確認租賃負債之融資成本合共金額為港幣 14,000,000 元(二零二四年：港幣 20,000,000 元)。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團之若干店舖物業業主已授出寬減租金及相關服務費用，令本集團於本期間內節省該等店舖物業之租金及相關支出合共港

幣 19,000,000 元(二零二四年：無)。此引致截至二零二五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折舊支出及租賃負債之融資成本(誠如上文所述)均較截至二零二四年六月三十日止六個月期間按期有所減少。

### 銀行借款融資成本

截至二零二五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，本集團因銀行借款(已於二零二五年六月三十日悉數償還)所產生之融資成本為港幣 3,000,000 元(二零二四年：港幣 1,000,000 元)。

### 財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二五年六月三十日，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 568,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 666,000,000 元)以外，本集團概無任何銀行借款(二零二四年十二月三十一日：無)並擁有現金及銀行結餘港幣 116,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 124,000,000 元)。

基於本集團於二零二五年六月三十日擁有現金及銀行結餘港幣 116,000,000 元，並經考慮到營運活動可產生之預期淨現金流入、可變現為現金之未抵押上市證券投資、本集團可動用之銀行融資額度、以及來自同母系附屬公司之借款(該款項為無抵押、免息及預期將不會於報告期間結束日之一年內償還，並且無固定還款期)，本集團具備充足之財務資源以應付日常營運之資金需求。

### 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。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

### 資產抵押

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無抵押其資產予任何各方。

## 資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團已簽約但並未計提有關固定資產項目之資本承擔金額為港幣 4,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 4,000,000 元)。

## 或然負債

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團有 833 名(二零二四年十二月三十一日：866 名)全職僱員及 96 名(二零二四年十二月三十一日：100 名)兼職僱員。截至二零二五年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣 123,000,000 元(二零二四年：港幣 134,000,000 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。

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零二五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

審核委員會於二零二五年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零二五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 C1《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適當之董事局委員會以及高層管理人員後才作出，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 C3《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所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能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，二零二五年八月二十日

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(副主席)、林高演(副主席)、李寧及陳馥蘭；以及(2)獨立非執行董事：鄺志強、高秉強、胡經昌、歐肇基及徐閔。