

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)

二零二三年中期業績公佈

董事局主席報告

中期業績及股息

集團截至二零二三年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)虧損為港幣一千八百萬元，而去年同期則錄得股東應佔盈利港幣二千四百萬元。虧損主要由於(i)位於太古城之APITA進行分階段翻新工程令其銷售額下降；及(ii)自二零二二年年底起取消社交距離措施，令顧客對集團超級市場食品及日用品之需求減少。每股虧損為港幣0.6仙(二零二二年：每股盈利為港幣0.8仙)。

由於期內錄得虧損，董事局宣佈不派發中期股息(二零二二年：每股港幣一仙)。

業務回顧

期內，由於社交距離措施以至旅遊限制相繼撤銷，本地居民之消費活動及訪港旅遊業均得以恢復，令本港零售市道普遍向好。然而，據政府統計處資料顯示，超級市場業務因市民減少到超市購買食物及日用品而令銷貨價值較去年同期減少 7.8%。

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

期內，千色 Citistore 推出以下多項新猷以應對本地消費模式轉變：

- 因應外遊及社交距離措施撤銷，千色 Citistore 提供更多旅行用品、服飾及美容化妝品等應市。該公司亦優化貨品組合，並擴展備受歡迎之「Alfred」自家品牌產品種類，以滿足顧客不同所需。
- 千色 Citistore 與供應商加強合作，推出「韓國食品節」及「泰國食品節」等多項推廣活動，並邀請藝人親臨店內作烹飪示範，令顧客對該等優質產品加深認識。此外，該公司將「周年慶」優惠期延長至三十三天，以慶祝開業三十三周年，並把握政府推出新一輪「消費券計劃」所帶來之機遇。為配合該項推廣活動，涵蓋集團旗下所有商戶之「CU APP」綜合獎賞計劃，於本年四月亦推出電子購物禮券，為屬下五十三萬名會員帶來更方便之購物體驗。
- 千色 Citistore 為元朗店進行翻新，並整合其收銀處，以簡化顧客付款流程。

千色 Citistore 現有店舖網絡如下：

	店址	總租賃面積 (平方呎)
百貨公司*		
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
實用家品專賣店		
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。

儘管銷售自營貨品收入減少 10%，千色 Citistore 於截至二零二三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仍較去年同期增加 6%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	162	180	-10%
寄售專櫃銷售款額	394	396	-1%
特許專櫃銷售款額	225	164	+37%
總計:	781	740	+6%

自營貨品銷售

期內，由於若干家居雜貨（包括清潔及防疫用品）需求下降，令千色 Citistore 銷售自營貨品收入減少 10% 至港幣一億六千二百萬元，惟毛利則大致保持穩定為港幣五千四百萬元。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	162	180
毛利 (扣除銷貨成本後)	54	56
毛利率	33%	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，主要由於特許專櫃之銷售總額較去年同期有所增加，所提供之佣金總收入亦按期上升 7% 至港幣一億七千八百萬元，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
佣金收入：			
— 來自寄售專櫃	119	119	-
— 來自特許專櫃	59	47	+26%
總計:	178	166	+7%

千色 Citistore 盈利貢獻

儘管毛利連同佣金收入合共增加達港幣一千萬元，千色 Citistore 於期內之稅後盈利貢獻僅較去年同期增加港幣一百萬元或 3%至港幣四千一百萬元，主要由於期內未有如去年同期取得若干業主提供之租金寬免，以及政府「保就業計劃」所提供工資補貼，合共約港幣一千二百萬元(除稅後)所致。

(二) Unicorn

Unicorn現有店舖網絡如下：

店址		總租賃面積 (平方呎)
附設超級市場之百貨公司		
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
超級市場		
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

由於本港自二零二二年年底起取消社交距離措施，令顧客對超級市場食品及日用品之需求減少。位於太古城之 APITA 繼去年完成翻新地面樓層，並於地庫開設全新餐飲專區 (即「APITA 食堂」)後，於期內繼續為餘下鋪面 (包括超級市場) 進行翻新，令其銷售額進一步受到影響。因此該公司於截至二零二三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下跌 17%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	413	536	-23%
寄售專櫃銷售款額	173	167	+4%
總計:	586	703	-17%
自營貨品銷售			
銷售自營貨品收入之毛利 (扣除銷貨成本後)	116	151	
毛利率	28%	28%	
寄售專櫃銷售			
寄售專櫃佣金收入	37	39	

Unicorn 虧損貢獻

扣除經營開支後，Unicorn 於期內之稅後虧損為港幣五千四百萬元，相比去年同期之稅後虧損則為港幣一千四百萬元，當中包括政府「保就業計劃」所提供工資補貼約港幣二百萬元。

綜合業績

期內總括如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二三年 港幣百萬元			二零二二年 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	162	413	575	180	536	716
寄售專櫃佣金收入	119	37	156	119	39	158
特許專櫃佣金收入	59	-	59	47	-	47
寄售及特許專櫃之銷售款額：						
寄售專櫃銷售款額	394	173	567	396	167	563
特許專櫃銷售款額	225	-	225	164	-	164

於截至二零二三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一千三百萬元。計及其他收益及開支後，集團期內之股東應佔虧損為港幣一千八百萬元，而去年同期則錄得股東應佔盈利港幣二千四百萬元。

集團財務

集團之財務狀況穩健，於二零二三年六月三十日，並無銀行借貸（二零二二年十二月三十一日：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則達港幣一億三千三百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣二億六千萬元）。

展望

集團一直致力整合千色Citistore及Unicorn之業務。兩者之網上購物平台，已於本年七月併入「CU APP」之手機應用程式內。顧客現時可透過該項多功能手機應用程式一併向Citistore及Unicorn訂購貨品，並同時賺取積分及換領獎賞。實體店舖方面，APITA分階段翻新工程進展順利，預計可於本年第四季全面完成，屆時可為顧客帶來耳目一新且舒適之購物體驗。

此外，新近建成之中央分發中心及冷藏庫，於期內運作暢順。連同繼續推行集中採購，集團營運效率及成本效益將有望進一步提升。

主席

李家誠博士

香港，二零二三年八月二十二日

業績

綜合損益表

截至二零二三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	
		二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
收入	四	796	928
直接成本		(746)	(831)
		<hr/>	<hr/>
		50	97
其他收益	五	8	6
其他收入/費用及其他收益/虧損淨額	六	2	12
分銷及推廣費用		(11)	(12)
行政費用		(54)	(54)
		<hr/>	<hr/>
經營(虧損)/盈利		(5)	49
租賃負債之融資成本	七(b)	(16)	(22)
		<hr/>	<hr/>
除稅前(虧損)/盈利	七	(21)	27
所得稅回撥/(支出)	八	3	(3)
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔之本期(虧損)/盈利		(18)	24
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		港仙	港仙
每股(虧損)/盈利			
– 基本及攤薄	九	(0.6)	0.8
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期(虧損)/盈利	(18)	24
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	4	-
本公司股東應佔之本期全面收益總額	(14)	24

綜合財務狀況表

		於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 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		146	169
使用權資產	十二	568	681
商標		36	37
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		24	19
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		18	20
商譽	十三	1,072	1,072
遞延稅項資產		50	39
		1,914	2,037
流動資產			
存貨		127	131
應收賬款及其他應收款	十四	38	45
現金及銀行結餘		133	260
		298	436
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十五	339	430
租賃負債	十六	153	228
應付關連公司款		2	2
本期稅項		5	-
		499	660
流動負債淨值		(201)	(224)
總資產減流動負債		1,713	1,813
非流動負債			
租賃負債	十六	461	517
重置成本撥備		19	19
遞延稅項負債		7	7
		487	543
資產淨值		1,226	1,270

綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 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		614	658
權益總額		<u>1,226</u>	<u>1,270</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二零二二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，惟預期將於截至二零二三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。

於二零二三年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣 201,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 224,000,000 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二零二三年六月三十日之流動部分為港幣 153,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 228,000,000 元)所致。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、以及本集團可變現為現金之未抵押上市證券投資，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。

二 編製基準(續)

截至二零二三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二零二二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二零二二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《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之下列修訂：

- 《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列」及《香港財務報告準則》實務聲明第二號「作出重要性之判斷：會計政策之披露」之修訂

該項修訂旨在促進改進會計政策披露，為投資者及財務報表之其他主要用戶提供更有用之信息。除了澄清要求實體披露其「重大」而非「主要」會計政策外，該項修訂還為實體將重要性概念應用於會計政策披露提供指導。

- 《香港會計準則》第八號「會計政策，會計估計之變更及錯誤：會計估計之定義」之修訂

該項修訂澄清會計政策變更與會計估計變更之區別。除其他外，該項修訂現在將會計估計定義為實體財務報表中受計量不確定性影響之貨幣金額，並澄清用於制定會計估計之輸入值或計量技術之變化之影響是會計估計之變化，除非它們乃由前期錯誤更正所引起者。實體必須對在其應用該修訂之第一個年度報告期開始時或之後所發生之會計估計變更及會計政策變更，採用未來適用法應用該項修訂。

- 《香港會計準則》第十二號「所得稅：有關與單一交易所產生之資產及負債之遞延稅項」之修訂

該項修訂縮小《香港會計準則》第十二號第 15 段及第 24 段所述之確認豁免範圍，使其不適用於租賃及退役條款等在初始確認時所產生相等之可課稅及可扣減暫時性差異之交易。因此，實體將需要為這些交易所產生之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。實體應將修訂應用於列報之最早比較期開始之日或之後所發生之交易，任何累積影響應確認為對年初保留盈利或權益中之其他組成部分在應用修訂之日之調整。

採納《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之修訂不會對本集團之業績或財務狀況產生重大影響。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則、對準則之修訂或對《香港財務報告準則》及《香港會計準則》之詮釋。

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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銷貨收入	575	716
寄售專櫃佣金收入	156	158
特許專櫃佣金收入	59	47
推廣收入	3	4
行政費收入	3	3
	<u>796</u>	<u>928</u>

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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	567	563
代特許專櫃收取	225	164
	<u>792</u>	<u>727</u>

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
贊助費	3	1
天線網站租金收入	1	1
雜項收入	4	4
	<hr/>	<hr/>
	8	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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
銀行利息收入	2	1
股息收入	1	1
政府補貼(註(i))	-	10
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 值虧損淨額(註(ii))	(2)	-
出售固定資產收益	1	-
	<hr/>	<hr/>
	2	12
	<hr/>	<hr/>

註：

- (i) 此乃根據香港特別行政區政府所頒佈之新冠病毒感染防疫抗疫基金項下「保就業計劃」並向 Citistore (Hong Kong) Limited (「千色 Citistore」) 及 Unicorn Stores (HK) Limited(「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分別為港幣 8,000,000 元及港幣 2,000,000 元。
- (ii) 管理層重新審視承上年度一間能源相關業務企業所發行之香港上市證券之股份結構，並決定將該投資於二零二二年十二月三十一日為按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。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所產生之公允價值變動淨額，已確認於其他收入/費用及其他收益/虧損淨額內。

七 除稅前(虧損)/盈利

除稅前(虧損)/盈利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
(a) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	133	133
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	30	23
– 使用權資產 (附註十二)	114	113
租賃負債之融資成本 (附註十六)	16	22
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)	55	43
銷售存貨成本	405	509
	<hr/>	<hr/>

註：

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，千色Citistore並沒有獲得店舖業主批授租金寬減(二零二二年：港幣5,000,000元)。

八 所得稅回撥/(支出)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
本期稅項 – 香港		
– 本期撥備	(8)	(5)
遞延稅項		
– 源自及撥回暫時性差異	11	2
	<u>3</u>	<u>(3)</u>

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% (二零二二年：16.5%) 稅率計算。

九 每股(虧損)/盈利 – 基本及攤薄

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按本公司股東應佔之本期虧損港幣 18,000,000 元(二零二二年：本公司股東應佔之本期盈利港幣 24,000,000 元)及期內已發行之 3,047,327,395 股(二零二二年：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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
於報告期間結束日後宣派中期股息每股 港幣零仙(二零二二年：每股港幣一仙)	-	30

相應截至二零二二年六月三十日止六個月期間，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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 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 (二零二二年：每股港幣一仙)	30	30

十一 分部報告

由於截至二零二三年六月三十日止六個月及二零二二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 796,000,000 元(二零二二年：港幣 928,000,000 元)，及除稅前經營虧損(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 18,000,000 元(二零二二年：除稅前經營盈利(扣除租賃負債之融資成本後)港幣 28,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零二三年六月三十日止六個月及二零二二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二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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：	
於二零二二年一月一日	1,627
本年度增加(附註十六)	495
租賃屆滿時撥回	(1)
於二零二二年十二月三十一日 - 經審核	<u>2,121</u>
累計折舊：	
於二零二二年一月一日	(1,214)
本年度折舊支出	(227)
租賃屆滿時撥回	1
於二零二二年十二月三十一日 - 經審核	<u>(1,440)</u>
賬面淨值：	
於二零二二年十二月三十一日 - 經審核	<u>681</u>
成本：	
於二零二三年一月一日	2,121
本期間增加(附註十六)	1
於二零二三年六月三十日 - 未經審核	<u>2,122</u>
累計折舊：	
於二零二三年一月一日	(1,440)
本期間折舊支出(附註七(b))	(114)
於二零二三年六月三十日 - 未經審核	<u>(1,554)</u>
賬面淨值：	
於二零二三年六月三十日 - 未經審核	<u>568</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(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

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 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截至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、二零二七年六月三十日及二零二八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(不包括於二零二三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、二零二七年六月三十日及二零二八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 6.3%；
- (ii) 截至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、二零二七年六月三十日及二零二八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 0.1 個百分點；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二八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、二零二七年六月三十日及二零二八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二零二三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 12%(二零二二年十二月三十一日：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二零二三年六月三十日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二三年六月三十日，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 於二零二三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、二零二七年六月三十日及二零二八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、二零二七年六月三十日及二零二八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截至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、二零二七年六月三十日及二零二八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(不包括於二零二三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、二零二七年六月三十日及二零二八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 13.4%；
- (ii) 截至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、二零二七年六月三十日及二零二八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 0.7 個百分點；
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二八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、二零二七年六月三十日及二零二八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二零二三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 12%(二零二二年十二月三十一日：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二零二三年六月三十日之 Unicorn 商譽不存在減值損失。

十三 商譽(續)

(b) Unicorn 商譽(續)

於二零二三年六月三十日，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 於二零二三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、二零二七年六月三十日及二零二八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%，董事估計上述假設將可能對 Unicorn 商譽之潛在減值損失金額分別為港幣 5,000,000 元、港幣 67,000,000 元及港幣 167,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至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、二零二七年六月三十日及二零二八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。

十四 應收賬款及其他應收款

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	10	21
按金、預付費用及其他應收賬款	28	24
	<hr/>	<hr/>
	38	45

於二零二三年六月三十日，除各種按金港幣 12,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 12,000,000 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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 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	10	21

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。

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。

本集團認為於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	256	311
合約負債(註)	12	17
應付費用及其他應付款	63	94
已收按金	8	8
	<hr/>	<hr/>
	339	430
	<hr/>	<hr/>

註：

截至二零二三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 11,000,000 元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：港幣 14,000,000 元)已確認為收入(附註四)。於二零二三年六月三十日及二零二二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。

於二零二三年六月三十日，除為數港幣 1,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 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	198	261
超過一個月但於三個月內到期	58	50
	<hr/>	<hr/>
	256	311
	<hr/>	<hr/>

十六 租賃負債

	港幣百萬元	
於二零二二年一月一日		502
本年度增加(附註十二)		495
本年度所作出之租賃付款額		(276)
已支付之租賃按金從應收賬款及其他應收款重新分類		(17)
本年度租賃負債之融資成本		41
於二零二二年十二月三十一日 - 經審核		<u>745</u>
於二零二三年一月一日		745
本期間增加(附註十二)		1
本期間所作出之租賃付款額		(148)
本期間租賃負債之融資成本(附註七(b))		16
於二零二三年六月三十日 - 未經審核		<u>614</u>
	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 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>153</u>	<u>228</u>
列賬為非流動負債之金額		
- 一年後及兩年內合約屆滿	113	111
- 兩年後及五年內合約屆滿	236	257
- 五年後合約屆滿	112	149
	<u>461</u>	<u>517</u>
租賃負債之賬面總額	<u>614</u>	<u>745</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、並於扣減截至二零二三年六月三十日止六個月期間及相應截至二零二二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。

於二零二三年六月三十日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 93,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 179,000,000 元)。

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二三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

截至二零二三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

本集團錄得截至二零二三年六月三十日止六個月期間之股東應佔除稅後虧損港幣 18,000,000 元(二零二二年：股東應佔除稅後盈利港幣 24,000,000 元)。本集團之經營分部資料分析列載於上述「業務回顧」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，於截至二零二三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 56,000,000 元(二零二二年：港幣 44,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 55,000,000 元(二零二二年：港幣 43,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 1,000,000 元(二零二二年：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》第十六號已於租賃啟始之日期應用)。按此，於截至二零二三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 114,000,000 元(二零二二年：港幣 113,000,000 元)，其中分類為「直接成本」港幣 110,000,000 元(二零二二年：港幣 109,000,000 元)及分類為「行政費用」港幣 4,000,000 元(二零二二年：港幣 4,000,000 元)；及
- 於財務狀況表中之租賃負債，乃附息並按估計遞增借貸利率計算利息。按此，於截至二零二三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合共金額為港幣 16,000,000 元(二零二二年：港幣 22,000,000 元)。

銀行借款融資成本

截至二零二三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之融資成本(包括其他借貸成本)(二零二二年：無)。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二三年六月三十日，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 614,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 745,000,000 元)以外，本集團概無任何銀行借款(二零二二年十二月三十一日：無)並擁有現金及銀行結餘港幣 133,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 260,000,000 元)。截至二零二三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 127,000,000 元或 49%，主要乃由於(i)主要由營運活動(除下文(ii)、(iii)及(iv)三項以外)所產生之現金流入淨額合共港幣 77,000,000 元；(ii)購買固定資產之現金流出港幣 26,000,000 元；(iii)本集團支付屬於截至二零二二年十二月三十一日止前年度之末期股息港幣 30,000,000 元；及(iv)本集團償還租賃負債本金及支付相關利息之現金流出總額港幣 148,000,000 元。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團之除稅前經營虧損(包括銀行利息收入，但不包括融資成本)為港幣 5,000,000 元(二零二二年：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)。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任何銀行借款之融資成本(包括其他借貸成本)(二零二二年：無)，截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團並無利息償付比率(二零二二年：無)。

基於本集團於二零二三年六月三十日擁有現金及銀行結餘淨額港幣 133,000,000 元，並經考慮到營運活動可產生之預期淨現金流入、以及可變現為現金之未抵押上市證券投資，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。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無抵押其資產予任何各方。

資本承擔

於二零二三年六月三十日，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 57,000,000 元(二零二二年十二月三十一日：港幣 13,000,000 元)，其中主要包括 Unicorn 位於香港太古城之 APITA 超級市場及百貨商店最後一期翻新工程之已簽約資本支出。

或然負債

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有 1,004 名(二零二二年十二月三十一日：1,039 名)全職僱員及 112 名(二零二二年十二月三十一日：134 名)兼職僱員。截至二零二三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(二零二二年：港幣 139,000,000 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

截至二零二三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》第二四一零號「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

審核委員會於二零二三年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二三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，二零二三年八月二十二日

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：鄺志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。