

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)

二零二四年中期業績公佈

董事局主席報告

中期業績及股息

集團截至二零二四年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)虧損為港幣六千九百萬元，對比去年同期錄得虧損港幣一千八百萬元。虧損主要是由於出境旅遊、以及跨境消費及購物熱潮導致集團零售額下降所致。每股虧損為港幣2.3仙 (二零二三年：港幣0.6仙)。

由於期內錄得虧損，董事局宣佈不派發中期股息(二零二三年：無)。

業務回顧

期內，出境旅遊、以及跨境消費及購物增加，繼續對本港零售業構成壓力。而去年同期則有消費券計劃推動本地消費。據政府統計處資料顯示，本港零售業整體總銷貨價值於二零二四年上半年較去年同期下跌達 6.6%。

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」之百貨公司及兩間名為「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舉辦多項不同類型推廣活動（從廚藝示範、工藝品工作坊以至泳裝派對等），令顧客對產品資訊及購物體驗更添充實。並且從加拿大及內地引入多項優質食品，擴充其貨品種類。此外，千色Citistore繼續加強與CU APP會員聯繫，並提供「會員價」及「會員日」等專享優惠，以吸引會員多加惠顧。顧客對該項會員忠誠計劃反應良好，至今會員人數已增加至約七十萬人。

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	68,276
實用家品專賣店		
C 生活黃大仙店	九龍黃大仙中心	1,629
C 生活天水圍店	新界 T Town 南商場	3,660
總計：		350,617

* 每店均設有C生活專櫃。

受前述不利市況所影響，千色 Citistore 於截至二零二四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下跌 13%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	146	162	-10%
寄售專櫃銷售款額	347	394	-12%
特許專櫃銷售款額	189	225	-16%
總計:	682	781	-13%

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較去年同期減少 10%至港幣一億四千六百萬元，而毛利率亦下降至 31%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	146	162
毛利 (扣除銷貨成本後)	45	54
毛利率	31%	33%

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均較去年同期有所減少，令佣金總收入亦按期下跌 13%至港幣一億五千五百萬元，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
佣金收入：			
— 來自寄售專櫃	103	119	-13%
— 來自特許專櫃	52	59	-12%
總計:	155	178	-13%

千色 Citistore 稅後虧損

扣除經營開支後，千色 Citistore 於截至二零二四年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣一千一百萬元，相對去年同期則有稅後盈利港幣四千一百萬元。

(二) Unicorn

期內，Unicorn 除運用現有渠道為店舖引入多項日本優質品牌外，亦將貨品採購範圍擴展至亞洲及歐美等地區。並且舉辦「吞拿魚切割表演」等多項別具創意之推廣活動，為本地顧客帶來日式購物體驗，亦體現其致力提供新鮮食材之承諾。此外，由於本港對綠色生活及環保意識日漸提高，旗下位於太古城之 APITA 特設「Green Together 親地球專區」，以推廣各項環保產品及保健食品。

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

儘管受前述不利市況所影響，Unicorn 於截至二零二四年六月三十日止六個月內，自營貨品連同寄售專櫃之總銷售額大致持平為港幣五億八千七百萬元，主要由於 APITA 自二零二三年年底完成大型翻新工程而令其銷售額回升所致。明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	433	413	+5%
寄售專櫃銷售款額	154	173	-11%
總計：	587	586	—
自營貨品銷售			
銷售自營貨品收入之毛利 (扣除銷貨成本後)	115	116	-1%
毛利率	27%	28%	
寄售專櫃銷售			
寄售專櫃佣金收入	33	37	-11%

Unicorn 稅後虧損

扣除經營開支後，Unicorn 於截至二零二四年六月三十日止六個月之稅後虧損為港幣五千三百萬元 (二零二三年: 虧損港幣五千四百萬元)。

綜合業績

期內總括如下：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二四年 港幣百萬元			二零二三年 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	146	433	579	162	413	575
寄售專櫃佣金收入	103	33	136	119	37	156
特許專櫃佣金收入	52	-	52	59	-	59
寄售及特許專櫃之銷售款額：						
寄售專櫃銷售款額	347	154	501	394	173	567
特許專櫃銷售款額	189	-	189	225	-	225

於截至二零二四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六千四百萬元（二零二三年：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六千九百萬元（二零二三年：港幣一千八百萬元）。

集團財務

於二零二四年六月三十日，集團無銀行借貸（二零二三年十二月三十一日：港幣零元），而現金及銀行結餘淨額則達港幣七千三百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣八千五百萬元）。

展望

展望未來，本港零售業經營環境仍然困難。因此，集團現正詳細審視各店舖之績效，務求精簡店舖網絡架構，令集團可集中資源改善業績及提升營運效率。另外，集團早前與其控股公司 — 恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司訂立協議，雙方同意於二零二四年年底前整合各自之會員忠誠計劃：CU APP 及 H•COINS。整合該等忠誠計劃將令會員基礎擴大；並通過增加賺取積分之渠道，以及提供更廣泛可兌換商品及服務之選擇，為於本集團商店購物及惠顧之客戶帶來更佳動力。預期長遠將有助提高集團旗下各店舖之營業額及人流。連同千色 Citistore 及 Unicorn 繼續整合商品採購及後勤職能，期望集團之營運效率及成本效益得以提升。

主席

李家誠博士

香港，二零二四年八月二十一日

業績

綜合損益表

截至二零二四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	
		二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
收入	四	772	796
直接成本		(774)	(746)
		(2)	50
其他收益	五	6	8
其他收入/費用及其他收益/虧損淨額	六	1	2
分銷及推廣費用		(11)	(11)
行政費用		(55)	(54)
經營虧損		(61)	(5)
租賃負債之融資成本及銀行借款利息支出	七(b)	(21)	(16)
除稅前虧損	七	(82)	(21)
所得稅回撥	八	13	3
本公司股東應佔之本期虧損		(69)	(18)
		港仙	港仙
每股虧損			
– 基本及攤薄	九	(2.3)	(0.6)

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

截至二零二四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	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期虧損	(69)	(18)
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	2	4
本公司股東應佔之本期全面收益總額	<u>(67)</u>	<u>(14)</u>

綜合財務狀況表

		於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 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		154	182
使用權資產	十二	756	888
商標		35	35
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		26	24
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		19	18
商譽	十三	1,072	1,072
遞延稅項資產		75	61
		2,137	2,280
流動資產			
存貨		117	122
應收賬款及其他應收款	十四	50	48
可回收稅項		1	-
現金及銀行結餘		73	85
		241	255
流動負債			
應付賬款及其他應付款	十五	338	408
租賃負債	十六	259	255
應付關連公司款		2	5
本期稅項		-	1
		599	669
流動負債淨值		(358)	(414)
總資產減流動負債		1,779	1,866
非流動負債			
租賃負債	十六	536	669
同母系附屬公司借款	十七	113	-
重置成本撥備		18	18
遞延稅項負債		6	6
		673	693
資產淨值		1,106	1,173

綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 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		494	561
權益總額		<u>1,106</u>	<u>1,173</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二零二三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，惟預期將於截至二零二四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。

於二零二四年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣 358,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 414,000,000 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二零二四年六月三十日之流動部分為港幣 259,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 255,000,000 元)及截至二零二四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 12,000,000 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及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、預期於報告期間結束日之一年後償還，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)

截至二零二四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二零二三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二零二三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》之下列修訂及詮釋：

- 《香港會計準則》第一號「財務報表之呈列：負債分類為流動負債或非流動負債」之修訂

於二零二零年八月，香港會計師公會頒佈《香港會計準則》第一號之修訂（「二零二零年香港會計準則第一號之修訂」），以澄清負債為流動負債或非流動負債之要求，尤其是釐定實體是否有權將負債延遲結算至報告期間結束日後不少於十二個月之後。二零二零年香港會計準則第一號之修訂：

- 明確規定實體延遲結算之權利必須於報告期間結束日已經存在；
- 澄清分類不受管理層對實體行使其延遲結算權利之意圖或預期所影響；
- 澄清貸款條件如何可能對分類構成影響；及
- 澄清實體將會或可能透過發行自身權益工具作結算之負債分類。

於二零二二年十二月，香港會計師公會頒佈《香港會計準則》第一號之進一步修訂（「二零二二年香港會計準則第一號之修訂」），以澄清實體在其延遲結算之權利須受制於遵守契約之情況下，如何釐定負債之流動或非流動分類。

根據「二零二零年香港會計準則第一號之修訂」及「二零二二年香港會計準則第一號之修訂」之兩項修訂，將作為一攬子措施並於二零二四年一月一日或其後啟始之年度報告期間，按追溯基準實施生效。

- 《香港詮釋》第五號(經修訂)「財務報表之呈列：借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類」

該詮釋明確規定，根據《香港會計準則》第一號第 69(d)段將定期貸款分類為流動負債或非流動負債，應參考借款人於報告期間結束日是否存在權利以延遲結算負債至報告期間結束日後不少於十二個月之後。

按此基礎上，貸款協議中包括條款賦予貸款人無條件權利以隨時要求借款人償還貸款，則借款人應在其財務狀況表中將該貸款分類為流動負債。

三 會計政策變動(續)

- 《香港財務報告準則》第十六號「租賃：售後租回中之租賃負債」之修訂

該修訂澄清實體如何在交易日期後對售後租回進行會計處理，並要求(i)於初始確認租賃負債時，賣方承租人在計量售後租回交易所產生之租賃負債時包括可變動租賃付款額；及(ii)於初始確認租賃負債後，賣方承租人應用對租賃負債進行後續會計處理之一般要求，以致賣方承租人對已出售並由賣方承租人於售後租回項下所保留使用之資產將不會確認任何收益或虧損。於初始確認使用權資產時已包括出售資產之收益或虧損。賣方承租人將減少租賃負債，猶如在交易當天估計之可變動租賃付款金額已經被支付，及估計之可變動租賃付款金額與實際支付金額之間之差額將於損益中確認。

採納上述各項《香港會計準則》及《香港財務報告準則》之修訂及詮釋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	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銷貨收入	579	575
寄售專櫃佣金收入	136	156
特許專櫃佣金收入	52	59
推廣收入	3	3
行政費收入	2	3
	<hr/>	<hr/>
	772	796
	<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	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	501	567
代特許專櫃收取	189	225
	<hr/>	<hr/>
	690	792
	<hr/>	<hr/>

五 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
贊助費	2	3
天線網站租金收入	1	1
雜項收入	3	4
	<hr/>	<hr/>
	6	8
	<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	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
銀行利息收入	-	2
股息收入	2	1
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/(虧損)淨額	1	(2)
固定資產撇除	(2)	-
出售固定資產收益	-	1
	<hr/>	<hr/>
	1	2
	<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	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
(a) 員工成本：		
薪酬、工資及其他福利	128	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
折舊		
– 固定資產	31	30
– 使用權資產 (附註十二)	130	114
租賃負債之融資成本 (附註十六)	20	16
銀行借款利息支出	1	-
有關短期租賃費用	2	1
租賃物業之其他費用	56	55
銷售存貨成本	419	405
	<hr/>	<hr/>

八 所得稅回撥

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本期稅項費用 – 香港		
– 本期撥備	-	(8)
遞延稅項回撥		
– 源自及撥回暫時性差異	13	11
	<u>13</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% (二零二三年：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 69,000,000 元(二零二三年：港幣 18,000,000 元)及期內已發行之 3,047,327,395 股(二零二三年：3,047,327,395 股)普通股計算。

十 股息

(a) 董事會對本期間宣佈不派發中期股息予本公司股東(二零二三年：無)。

(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	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 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為零 (二零二三年：每股港幣一仙)	-	30

十一 分部報告

由於截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三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 772,000,000 元(二零二三年：港幣 796,000,000 元)，及除稅前經營虧損(扣除租賃負債之融資成本後)為港幣 83,000,000 元(二零二三年：港幣 18,000,000 元)。

地區資料

由於截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三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二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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」呈列前述各項之地區資料。

十二 使用權資產

港幣百萬元

成本：	
於二零二三年一月一日	2,121
本年度增加(附註十六)	454
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)	(13)
租賃屆滿時撥回	(1,120)
於二零二三年十二月三十一日 - 經審核	<u>1,442</u>
累計折舊：	
於二零二三年一月一日	(1,440)
本年度折舊支出	(234)
租賃屆滿時撥回	1,120
於二零二三年十二月三十一日 - 經審核	<u>(554)</u>
賬面淨值：	
於二零二三年十二月三十一日 - 經審核	<u>888</u>
成本：	
於二零二四年一月一日	1,442
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)	(2)
租賃屆滿時撥回	(6)
於二零二四年六月三十日 - 未經審核	<u>1,434</u>
累計折舊：	
於二零二四年一月一日	(554)
本期間折舊支出(附註七(b))	(130)
租賃屆滿時撥回	6
於二零二四年六月三十日 - 未經審核	<u>(678)</u>
賬面淨值：	
於二零二四年六月三十日 - 未經審核	<u>756</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

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 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及根據管理層對市場發展之預期，釐定由現金產出單元於截至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、二零二八年六月三十日及二零二九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(不包括於二零二四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、二零二八年六月三十日及二零二九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 7.5%；
- (ii) 截至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、二零二八年六月三十日及二零二九年六月三十日止之未來五個十二個月期間，每個期間之平均毛利率表現持平；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二九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、二零二八年六月三十日及二零二九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二零二四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%(二零二三年十二月三十一日：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二零二四年六月三十日之千色商譽不存在減值損失。

於二零二四年六月三十日，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 於二零二四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、二零二八年六月三十日及二零二九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、二零二八年六月三十日及二零二九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 2,000,000 元、港幣 67,000,000 元及港幣 182,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至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、二零二八年六月三十日及二零二九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 Stores (HK) Limited (「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及根據管理層對市場發展之預期，釐定由現金產出單元於截至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、二零二八年六月三十日及二零二九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(不包括於二零二四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、二零二八年六月三十日及二零二九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 **6.4%**；
- (ii) 截至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、二零二八年六月三十日及二零二九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** 個百分點；及
- (iii) 根據永久增長模式，按於二零二九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、二零二八年六月三十日及二零二九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二零二四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%**(二零二三年十二月三十一日：**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二零二四年六月三十日之 Unicorn 商譽不存在減值損失。

十三 商譽(續)

(b) Unicorn 商譽(續)

於二零二四年六月三十日，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 於二零二四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%，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、二零二八年六月三十日及二零二九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、二零二八年六月三十日及二零二九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 10,000,000 元及港幣 85,000,000 元。就此而言，在上述敏感性分析中，通過對截至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、二零二八年六月三十日及二零二九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

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	23	24
按金、預付費用及其他應收賬款	27	24
	<hr/>	<hr/>
	50	48
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零二四年六月三十日，除各類按金港幣 11,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：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。

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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 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	23	24

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)；
- 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。

本集團認為於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	238	281
合約負債(註)	12	11
應付費用及其他應付款	79	108
已收按金	9	8
	338	408
	338	408

註：

截至二零二四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 6,000,000 元(截至二零二三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)。於二零二四年六月三十日及二零二三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。

於二零二四年六月三十日，除為數港幣 1,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 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	203	247
超過一個月但於三個月內到期	35	34
	238	281
	238	281

十六 租賃負債

	港幣百萬元
於二零二三年一月一日	745
本年度增加(附註十二)	454
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)	(13)
本年度所作出之租賃付款額	(296)
本年度租賃負債之融資成本	34
於二零二三年十二月三十一日 - 經審核	<u>924</u>
於二零二四年一月一日	924
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)	(2)
本期間所作出之租賃付款額	(147)
本期間租賃負債之融資成本(附註七(b))	20
於二零二四年六月三十日 - 未經審核	<u>795</u>

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 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>259</u>	<u>255</u>
列賬為非流動負債之金額		
– 一年後及兩年內合約屆滿	241	250
– 兩年後及五年內合約屆滿	258	344
– 五年後合約屆滿	37	75
	<u>536</u>	<u>669</u>
租賃負債之賬面總額	<u>795</u>	<u>924</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，扣減截至二零二四年六月三十日止六個月期間及相應截至二零二三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。

於二零二四年六月三十日，租賃負債中包括應付關連公司之租賃負債港幣 372,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 453,000,000 元)。

十七 同母系附屬公司借款

於二零二四年六月三十日，同母系附屬公司借款(即本公司之中介控股公司之全資附屬公司)為無抵押、免息及預期於報告期間結束日之一年後償還，並且無固定還款期(二零二三年十二月三十一日：無)。

財務回顧

以下討論應與本公司截至二零二四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

截至二零二四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

本集團錄得截至二零二四年六月三十日止六個月期間之股東應佔除稅後虧損港幣 69,000,000 元(二零二三年：港幣 18,000,000 元)。本集團之經營分部表現及資料分析均列載於本公司二零二四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，於截至二零二四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 58,000,000 元(二零二三年：港幣 56,000,000 元)，其中分類為「直接成本」項下港幣 57,000,000 元(二零二三年：港幣 55,000,000 元)及分類為「行政費用」項下港幣 1,000,000 元(二零二三年：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」所適用之短期租賃(如上文所述)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起應用)。按此，於截至二零二四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 130,000,000 元(二零二三年：港幣 114,000,000 元)，其中分類為「直接成本」項下港幣 125,000,000 元(二零二三年：港幣 110,000,000 元)及分類為「行政費用」項下港幣 5,000,000 元(二零二三年：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，於截至二零二四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 20,000,000 元(二零二三年：港幣 16,000,000 元)。

銀行借款融資成本

截至二零二四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(已於二零二四年六月三十日悉數償還)而產生之融資成本為港幣 1,000,000 元(二零二三年：無)。

財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零二四年六月三十日，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 795,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 924,000,000 元)以外，本集團概無任何銀行借款(二零二三年十二月三十一日：無)、並擁有現金及銀行結餘港幣 73,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 85,000,000 元)。

基於本集團於二零二四年六月三十日擁有現金及銀行結餘港幣 73,000,000 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及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、預期於報告期間結束日之一年後償還，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。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。

除上述者以外，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

資產抵押

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無抵押其資產予任何各方。

資本承擔

於二零二四年六月三十日，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 9,000,000 元(二零二三年十二月三十一日：港幣 6,000,000 元)。

或然負債

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團有 905 名(二零二三年十二月三十一日：962 名)全職僱員及 105 名(二零二三年十二月三十一日：115 名)兼職僱員。截至二零二四年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣 134,000,000 元(二零二三年：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

截至二零二四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

審核委員會於二零二四年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統，以及截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二四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，二零二四年八月二十一日

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、李寧及陳馥蘭；以及(2)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。