



HENDERSON INVESTMENT LIMITED

恒基兆業發展有限公司

Stock Code 股份代號：97

# 2023

Interim Report  
中期報告

## 目錄

---

38	董事局主席報告
38	中期業績及股息
38	業務回顧
42	集團財務
42	展望
43	財務回顧
46	獨立核數師審閱報告
	簡明中期財務報表
47	綜合損益表
48	綜合損益及其他全面收益表
49	綜合財務狀況表
50	綜合權益變動表
51	簡明綜合現金流量表
52	簡明中期財務報表（未經審核）附註
67	其他資料
69	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)
<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
<b>總計：</b>		<b>356,679</b>

\* 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%
<b>總計：</b>	<b>781</b>	<b>740</b>	<b>+6%</b>

### 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%
<b>總計：</b>	<b>178</b>	<b>166</b>	<b>+7%</b>

### 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)
<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
<b>總計：</b>		<b>251,569</b>

由於本港自二零二二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，於期內繼續為餘下舖面（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%
<b>總計：</b>	<b>586</b>	<b>703</b>	<b>-17%</b>
<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)	116	151	
毛利率	28%	28%	
<u>寄售專櫃銷售</u>			
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
<b>集團主要收入</b>						
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
<b>寄售及特許專櫃之銷售款額</b>						
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

## 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）。本集團之經營分部表現及資料分析列載於本公司二零二三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。



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47頁至第66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」)於二零二三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,以及選定的解釋附註。《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師公會頒佈的《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》第二四二零號「*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,二零二三年八月二十二日

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

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

第 52 頁至第 66 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
<b>本期其他全面收益：</b>		
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	-
<b>本公司股東應佔之本期全面收益總額</b>	<b>(14)</b>	<b>24</b>

第 52 頁至第 66 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
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>1,914</b>	<b>2,037</b>
<b>流動資產</b>			
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	十五	133	260
		<b>298</b>	<b>436</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十六	339	430
租賃負債	十七	153	228
應付關連公司款		2	2
本期稅項		5	-
		<b>499</b>	<b>660</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(201)</b>	<b>(224)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,713</b>	<b>1,813</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	十七	461	517
重置成本撥備		19	19
遞延稅項負債		7	7
		<b>487</b>	<b>543</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,226</b>	<b>1,270</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		612	612
儲備		614	658
<b>權益總額</b>		<b>1,226</b>	<b>1,270</b>

第 52 頁至第 66 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	
於二零二二年一月一日之結餘		612	10	(12)	714	1,324
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月之權益變動：</b>						
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

	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	
於二零二三年一月一日之結餘		612	10	(11)	659	1,270
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月之權益變動：</b>						
本期虧損		-	-	-	(18)	(18)
本期其他全面收益		-	-	4	-	4
本期全面收益總額		-	-	4	(18)	(14)
批准及支付屬於上一財政年度之股息	十(b)	-	-	-	(30)	(30)
於二零二三年六月三十日之結餘		612	10	(7)	611	1,226

第 52 頁至第 66 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	
		二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
<b>營運活動所得現金淨額</b>			
除稅前（虧損）/ 盈利		(21)	27
銀行利息收入	六	(2)	(1)
按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並 被指定為金融資產及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 股息收入	六	(1)	(1)
固定資產之折舊	七(b)	30	23
使用權資產之折舊	七(b)	114	113
商標之攤銷	七(b)	1	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虧損淨額	六	2	-
租賃負債之融資成本	七(b)	16	22
出售固定資產收益	六	(1)	-
減少存貨		4	4
減少應收賬款及其他應收款		11	3
減少應付賬款及其他應付款		(76)	(89)
減少應付關連公司款		-	(2)
於香港已付稅款		(3)	(4)
		<b>74</b>	<b>96</b>
<b>投資活動所用現金淨額</b>			
已收利息		2	1
已收按公允價值計量且其變動計入其他全面收益並 被指定為金融資產及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股息		1	1
購買固定資產之支出		(26)	(23)
		<b>(23)</b>	<b>(21)</b>
<b>融資活動所用現金淨額</b>			
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	十七	(3)	(7)
償還租賃負債之本金予關連公司	十七	(85)	(82)
支付租賃負債之融資成本予第三方	十七	(13)	(13)
償還租賃負債之本金予第三方	十七	(47)	(27)
		<b>(178)</b>	<b>(159)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
於一月一日之現金及現金等價物	十五	260	360
於六月三十日之現金及現金等價物	十五	133	276



## 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二零二三年八月二十二日獲授權刊發。

本簡明中期財務報表乃根據本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（「二零二二年財務報表」）所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零二三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二零二二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。

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。

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本公司之董事會（「董事」）之獨立審閱報告已刊載於第46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）

截至二零二三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二零二二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《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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 二 會計政策變動（續）

- 《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。

### 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。

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，乃與適用於二零二二年財務報表之情況一致。

## 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
	<b>796</b>	<b>928</b>

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
	<b>792</b>	<b>727</b>

## 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
	<b>8</b>	<b>6</b>

### 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	-
	<b>2</b>	<b>12</b>

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。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 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
<b>(a) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	133	133
界定供款退休計劃之供款	6	6
<b>(b) 其他項目：</b>		
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	(附註十七) 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

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
<b>本期稅項 — 香港</b>		
— 本期撥備	(8)	(5)
<b>遞延稅項</b>		
— 源自及撥回暫時性差異	11	2
	3	(3)

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。

## 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。

## 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
<b>成本：</b>	
於二零二二年一月一日	1,627
本年度增加 (附註十七)	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	2,121
<b>累計折舊：</b>	
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	(1,440)
<b>賬面淨值：</b>	
於二零二二年十二月三十一日 — 經審核	681
<b>成本：</b>	
於二零二三年一月一日	2,121
本期間增加 (附註十七)	1
於二零二三年六月三十日 — 未經審核	2,122
<b>累計折舊：</b>	
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	(1,554)
<b>賬面淨值：</b>	
於二零二三年六月三十日 — 未經審核	568

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。



## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 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
	<b>1,072</b>	<b>1,072</b>

#### (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。

## 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。

## 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。

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。

## 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
	<b>38</b>	<b>45</b>

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。

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。

## 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
銀行定期存款	11	100
銀行存款及現金	122	160
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	133	260

### 十六 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
	339	430

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
	256	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
	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日 – 經審核	745
	<hr/>
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
	<hr/>
於二零二三年六月三十日 – 未經審核	614

	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	153	228
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	461	517
	<hr/>	<hr/>
租賃負債之賬面總額	614	745

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）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十八 資本承擔

於二零二三年六月三十日，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57,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣13,000,000元）。

### 十九 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。

### 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：

#### 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	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
已支付及應付之現金租金（註(ii)）	123	118
清潔費支出	4	4
出售禮券	1	-
管理費收入	1	1

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)： 包括截至二零二三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34,000,000元（二零二二年：港幣33,000,000元）。

此外，於二零二三年六月三十日，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（二零二二年十二月三十一日：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（二零二二年十二月三十一日：港幣500,000,000元）。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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以代替為數港幣3,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣3,000,000元）之租金按金金額。

### 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佈不派發中期股息（二零二二年：中期股息每股港幣一仙），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，而其審閱報告載列於第 46 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。

## 董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，自二零二二年年報日期及截至本報告日期止，有關須予披露本公司董事資料之變動為林高演博士於二零二三年四月三日獲香港大學頒授名譽社會科學博士學位。

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：鄭志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。

## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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
<b>主要股東</b>		
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
<b>主要股東以外之人士</b>		
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。

## 認購股份計劃

本公司及其附屬公司並無認購股份計劃。

## 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二零二三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

