



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

Stock Code 股份代號：97

# 2018

Interim Report  
中期報告

## 目錄

---

- 34 中期業績及股息
  - 暫停辦理股份過戶登記
  - 管理層討論及分析
    - 業務回顧
- 37 集團財務
  - 展望
  - 簡明中期財務報表
- 38 綜合損益表
- 39 綜合損益及其他全面收益表
- 40 綜合財務狀況表
- 41 綜合權益變動表
- 42 簡明綜合現金流量表
- 43 簡明中期財務報表（未經審核）附註
- 54 財務回顧
- 58 其他資料
- 60 披露權益資料
- 64 獨立核數師審閱報告

## 中期業績及股息

董事局宣佈集團截至二零一八年六月三十日止六個月，股東應佔(未經審核)盈利為港幣四千八百萬元，較二零一七年同期之港幣三千六百萬元，增加港幣一千二百萬元或33%。每股盈利為港幣1.6仙(二零一七年：港幣1.2仙)。

董事局宣佈派發中期股息每股港幣二仙(二零一七年：每股港幣二仙)予於二零一八年九月十日(星期一)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

本公司將於二零一八年九月七日(星期五)至二零一八年九月十日(星期一)止(首尾兩天包括在內)，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，最遲須於二零一八年九月六日(星期四)下午四時三十分前，送達位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心22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。中期股息將於二零一八年九月十四日(星期五)派發予各股東。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

集團在本港主要營運百貨業務，為加強在本地零售業之地位，以及擴大商店覆蓋率，於本年五月以代價港幣三億元(須予以調整)收購生活創庫有限公司(UNY (HK) Co., Limited，現改名為「Unicorn Stores (HK) Limited」，以下簡稱「UNY香港」)。「UNY香港」營運零售業務已有約三十年之久，以專注供應日本新鮮農產品及食品，而備受本地市場歡迎。該公司於人口稠密及交通便利之住宅區域設有以下商店：

	店址
<b>附設超級市場之綜合百貨商店</b>	
APITA	香港島太古城太古城中心
UNY	九龍樂富樂富廣場
PIAGO	九龍九龍灣德福廣場
<b>折扣店</b>	
私と生活*	香港島北角

\* 因業主終止租約而將於本年九月三十日前結束營業。

上述百貨公司及日式超級市場主要針對高消費能力之中產家庭，與集團旗下之「千色Citistore」策略一致。此外，憑藉該公司寶貴之商品採購經驗，有關收購將為集團之採購及後勤職能，帶來潛在之協同作用及節省成本機遇。

有關收購已於本年五月三十一日交易完成。而為求顧客可享有一貫至佳服務及購物體驗，「千色Citistore」及「UNY香港」於收購後仍各自沿用其品牌繼續經營：

### (一) 千色Citistore

現時於香港營運之六間名為「千色Citistore」百貨公司，其中五間位於新界（即荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳），餘下一間位於九龍大角咀。

由於本地零售市道持續改善，「千色Citistore」於截至二零一八年六月三十日止六個月，自營貨品連同特許及寄售專櫃之總銷售款額較去年同期增加8%，明細如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	
自營貨品銷售款額	218	202	+7.9%
特許及寄售專櫃銷售款額	742	685	+8.3%
<b>總計：</b>	<b>960</b>	<b>887</b>	<b>+8.2%</b>

#### 自營貨品銷售

期內，「千色Citistore」銷售自營貨品收入上升8%至港幣二億一千八百萬元，而毛利率亦保持平穩為35%。當中家居用品及玩具類別佔期內銷貨收入總額約52%，而時裝類別則佔約31%，餘下約17%則來自食品及美容化妝類別。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銷售自營貨品收入	218	202
毛利（扣除銷貨成本後）	76	71
毛利率	35%	35%

### 特許及寄售專櫃銷售

「千色Citistore」之特許銷售乃透過授權予特許經營商，將部分店舖位置供其設立自身特許專櫃以銷售其自身產品；而寄售則指於指定貨架、區域或位置銷售寄售商自有商品。各特許及寄售專櫃均以銷售分成，或基本佣金（如有），並以兩者較高者收取成為「千色Citistore」之佣金收入。期內，此等特許及寄售專櫃之銷售總額較去年同期上升8%至港幣七億四千二百萬元，因此所提供之佣金總收入亦相應增加7%至港幣二億一千九百萬元：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
特許專櫃銷售款額	266	262
寄售專櫃銷售款額	476	423
<b>總計：</b>	<b>742</b>	<b>685</b>
特許及寄售專櫃佣金收入	219	205

### 「千色Citistore」盈利貢獻

期內，「千色Citistore」總銷售款額雖較去年同期增長達8%，惟總經營開支增加仍不足1%至港幣二億四千八百萬元，此可反映該公司不斷提升效率並控制經營開支。「千色Citistore」於期內之稅後盈利貢獻較去年同期增加港幣一千五百萬元或47%，至港幣四千七百萬元：

經營開支	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
員工薪金及相關支出	79	77
租金及相關支出	124	120
分銷及推廣費用	9	13
行政及其他費用	36	36
<b>總計：</b>	<b>248</b>	<b>246</b>
「千色Citistore」稅後盈利	47	32

## (二) UNY香港

由於收購「UNY香港」於二零一八年五月三十一日方完成，因此僅其二零一八年六月份之營業額才予確認入集團期內之賬目內。此月份向為該公司之淡季，「UNY香港」於本年六月份營業額為港幣八千三百萬元（包括自營貨品銷售收入港幣七千六百萬元，以及寄售專櫃銷售所提供之佣金收入港幣七百萬元），並錄得輕微稅後虧損港幣一百萬元。

至於銷售款額方面，「UNY香港」於二零一八年六月份錄得總額為港幣一億零六百萬元（除上述提及之自營貨品銷售之港幣七千六百萬元外，另包括寄售專櫃之銷售款額港幣三千萬元）。銷售自營貨品之毛利為港幣二千二百萬元，毛利率折合達29%；至於寄售專櫃銷售所提供之佣金收入則有港幣七百萬元。

將以上「千色Citistore」及「UNY香港」之經營業績匯集，集團於截至二零一八年六月三十日止六個月，來自百貨業務之稅後盈利貢獻合共為港幣四千六百萬元。計及利息收入，股息收入以及總部之日常開支後（包括因上述收購而引致之一次性專業費用港幣四百萬元），集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之股東應佔盈利為港幣四千八百萬元，較二零一七年同期之港幣三千六百萬元，增加港幣一千二百萬元或33%。

## 集團財務

收購「UNY香港」所涉及之代價港幣三億元（須予以調整），已於二零一八年五月三十一日以集團內部資源全數清付。因此，於二零一八年六月三十日，集團擁有現金及銀行結餘由二零一七年十二月三十一日之港幣七億五千六百萬元，降至港幣四億四千四百萬元。扣除集團於二零一八年六月三十日之銀行借貸港幣二千六百萬元（二零一七年十二月三十一日：零），集團於二零一八年六月三十日擁有淨現金港幣四億一千八百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣七億五千六百萬元）。

## 展望

集團完成收購「UNY香港」後，透過更大之店舖覆蓋，將可進一步擴展其綜合百貨商店業務，並拓展以新鮮農產品及食品為重點之日式超市營運，令業務更趨多元化。集團將運用「UNY香港」之資源及專門知識，開設新日式超市，以把握日式超市所帶來之商機。

此外，集團將整合「千色Citistore」及「UNY香港」之業務，並尋找可創造價值之範疇。兩者物流、資訊科技及其他後勤職能所產生之經營協同效應，將可節省成本。儘管收購及整合之成本可能對集團有短期負面影響，集團對日後之盈利能力及前景具有信心。

## 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	
		二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
收入	四	524	411
直接成本		(431)	(333)
		93	78
其他收益	五	5	5
其他收入	六	7	6
分銷及推廣費用		(9)	(13)
行政費用		(39)	(33)
除稅前盈利	七	57	43
所得稅	八	(9)	(7)
本公司股東應佔之本期盈利		48	36
		港仙	港仙
每股盈利			
— 基本及攤薄	九	1.6	1.2

有關應付予本公司股東之股息詳情載於附註十。

第43頁至第53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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
本公司股東應佔之本期盈利	48	36
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：公允價值儲備變動淨額	(2)	—
其後可重新分類至損益之項目：		
— 換算香港以外附屬公司財務報表之匯兌差額	—	2
<b>本期全面收益總額</b>	<b>46</b>	<b>38</b>
應佔：		
本公司股東	46	37
非控股權益	—	1
<b>本期全面收益總額</b>	<b>46</b>	<b>38</b>

第43頁至第53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	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 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		106	90
商標		45	45
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		58	-
商譽		1,072	810
遞延稅項資產		10	1
		<b>1,291</b>	<b>946</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		131	59
應收賬款及其他應收款	十二	71	18
可收回稅項		4	-
現金及銀行結餘	十三	444	756
		<b>650</b>	<b>833</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	十四	384	269
銀行借款	十五	26	-
應付關連公司款		78	67
本期稅項		12	5
		<b>500</b>	<b>341</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>150</b>	<b>492</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,441</b>	<b>1,438</b>
<b>非流動負債</b>			
重置成本撥備		18	-
遞延稅項負債		8	8
		<b>26</b>	<b>8</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,415</b>	<b>1,430</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		612	612
儲備		803	818
<b>權益總額</b>		<b>1,415</b>	<b>1,430</b>

第43頁至第53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	分配予本公司股東				合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	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	匯兌儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元			
於二零一七年一月一日之結餘		612	10	24	819	1,465	37	1,502
截至二零一七年六月三十日止 六個月之權益變動：								
本期盈利		-	-	-	36	36	-	36
本期其他全面收益		-	-	1	-	1	1	2
本期全面收益總額		-	-	1	36	37	1	38
批准及支付屬於上一財政年度 之股息	十(b)	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	(22)	(22)
借款予非控股權益		-	-	-	-	-	(1)	(1)
於二零一七年六月三十日結餘		612	10	25	794	1,441	15	1,456

	附註	分配予本公司股東				合計 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	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 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元			
於二零一八年一月一日之結餘		612	10	-	808	1,430	-	1,430
截至二零一八年六月三十日止 六個月之權益變動：								
本期盈利		-	-	-	48	48	-	48
本期其他全面收益		-	-	(2)	-	(2)	-	(2)
本期全面收益總額		-	-	(2)	48	46	-	46
批准及支付屬於上一財政年度 之股息	十(b)	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
於二零一八年六月三十日結餘		612	10	(2)	795	1,415	-	1,415

第43頁至第53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	
		二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
<b>營運活動所得現金淨額</b>			
除稅前盈利		57	43
銀行利息收入	六	(5)	(6)
股息收入	六	(2)	-
折舊	七(b)	16	17
商標之攤銷	七(b)	-	1
增加存貨		(8)	(1)
減少應收賬款及其他應收款		1	36
減少應付賬款及其他應付款		(28)	(59)
增加應付關連公司款		11	13
已付稅款			
— 香港		(3)	(5)
— 香港以外		-	(6)
		<b>39</b>	<b>33</b>
<b>投資活動所(用)/得現金淨額</b>			
已收利息		6	12
已收上市證券投資之股息		2	-
購買固定資產之支出		(3)	(28)
購入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		(60)	-
收購附屬公司(扣除購入之現金及現金等價物後)	十六	(261)	-
減少於購入後超過三個月到期之銀行定期存款		76	71
		<b>(240)</b>	<b>55</b>
<b>融資活動所用現金淨額</b>			
支付股息予股東	十(b)	(61)	(61)
銀行新來借款	十五	26	-
支付股息予非控股權益		-	(22)
借款予非控股權益		-	(1)
		<b>(35)</b>	<b>(84)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>			
於一月一日之現金及現金等價物	十三	660	80
外幣兌換率變動之影響		-	2
於六月三十日之現金及現金等價物	十三	424	86

第43頁至第53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，包括本公司於二零一八年五月三十一日完成收購並由二零一八年六月一日起併入之生活創庫有限公司（「UNY香港」）（於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為Unicorn Stores (HK) Limited）（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二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表（「二零一七年財務報表」）所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於截至二零一八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。

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，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之報告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。

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二零一七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。

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之獨立審閱報告已刊載於第64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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間之簡明中期財務報表所載關於截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 一 編製基準（續）

本公司之核數師就該等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

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之數項新準則，並與本會計期間本集團之簡明中期財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第九號「金融工具」
- 《香港財務報告準則》第十五號「與客戶合約之收入」

《香港財務報告準則》第九號處理金融資產及金融負債之分類、計量及終止確認，引入對沖會計之新規則及金融資產減值之新模式。根據《香港財務報告準則》第九號，就按公允價值計量之金融資產而言，公允價值收益/虧損將於損益或其他全面收益內列賬。對於債務工具之投資，這將取決於投資所持有之商業模式。對於非持作買賣之權益工具投資，這將取決於本集團在初始確認時是否已進行不可撤銷之選擇，按公允價值並透過其他全面收益處理權益投資。對於指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產之權益工具投資，股息收入、預期信貸虧損及終止確認損益均計入該期損益。於終止確認該等投資時，根據《香港財務報告準則》第九號，以前於權益之其他全面收益內已確認之公允價值收益/虧損不能重新分類至損益。以本集團之應收貿易賬款而言，根據預期信貸虧損模式所計提之減值對本集團並無重大影響。除上文所披露者外，《香港財務報告準則》第九號對本集團於二零一八年六月三十日之財務狀況及截至該日止六個月期間之財務表現並無重大影響。

根據《香港財務報告準則》第十五號，當客戶取得根據合約訂明之產品或服務之控制權時，方會確認出售產品或提供服務之收入。出售產品之收入於本集團向客戶銷售產品之時點確認。寄售專櫃及特許專櫃佣金收入在櫃檯供應商銷售產品之時點確認。推廣收入於提供服務時隨著時間確認。為反映《香港財務報告準則》第十五號之釋義，本集團已更改附註十四中若干金額之呈列方式。就客戶積分獎賞計劃而言，自二零一八年一月一日之前推出以來，本集團對計劃所採納之會計政策與《香港財務報告準則》第十五號之原則類似並且相符。就此而言，對本集團並無重大影響。除上文所披露者外，《香港財務報告準則》第十五號對本集團於二零一八年六月三十日之財務狀況及截至該日止六個月期間之財務表現並無重大影響。

本集團並沒有採納於本會計期間任何尚未生效之新準則或詮釋。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 三 會計估計及判斷

管理層需在編製簡明中期財務報表時作出對會計政策之應用，以及按年初至今基準所呈報之資產及負債、收入及支出之報告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，乃與適用於二零一七年財務報表之情況相同。

### 四 收入

收入包括於本期間內本集團確認所賺取向客戶直接銷售貨品、寄售及特許專櫃佣金收入及推廣收入。收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銷貨收入	294	202
寄售專櫃佣金收入（註）	149	127
特許專櫃佣金收入（註）	77	78
推廣收入	4	4
	<b>524</b>	<b>411</b>

註： 包括截至本期間內之或然佣金收入總額港幣101,000,000元（二零一七年：港幣88,000,000元）。或然佣金收入之計算乃根據有關商舖之營運收入之若干百分比所計算出之金額並且超出其本來每月佣金之固定部分時，其超出之部分為或然佣金及於其產生之會計期間內確認為收入。

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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
代寄售專櫃收取	506	423
代特許專櫃收取	266	262
	<b>772</b>	<b>685</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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
贊助費	1	1
天線網站租金收入	2	2
雜項收入	2	2
	<b>5</b>	<b>5</b>

### 六 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
銀行利息收入	5	6
股息收入	2	-
	<b>7</b>	<b>6</b>

### 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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
<b>(a) 員工成本：</b>		
薪酬、工資及其他福利	84	73
界定供款退休計劃之供款	4	4
<b>(b) 其他項目：</b>		
商標之攤銷	-	1
折舊	16	17
租賃物業之經營租賃支出（註）	139	120
銷售存貨成本	196	131

註： 包括本期間內之或然租金支出為港幣4,000,000元（二零一七年：港幣3,000,000元）。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 八 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
本期稅項－香港		
－ 本期撥備	10	13
遞延稅項		
－ 源自及撥回暫時性差異	(1)	(6)
	<u>9</u>	<u>7</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%（二零一七年：16.5%）稅率計算。

此外，於外資企業自二零零八年一月一日以後所賺取之保留盈利中進行之股息分派，除獲條約減免外，須按10%之稅率繳納預提所得稅。根據香港及中國內地之稅務條約，於相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間本集團適用之預提所得稅率為5%。

### 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48,000,000元（二零一七年：港幣36,000,000元）及期內已發行之3,047,327,395股（二零一七年：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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
於報告期間結束後宣派中期股息每股港幣2仙 (二零一七年：每股港幣2仙)	61	61

於報告期間結束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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
屬於上一財政年度，並於本期內批准/宣派及支付之末期股息 每股港幣2仙(二零一七年：每股港幣2仙)	61	61

### 十一 分部報告

由於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內，本集團之收入及經營業績全部來自於香港經營之百貨業務，因此並無呈列於本期間之分部資料。於本期間內之百貨業務收入為港幣524,000,000元（二零一七年：港幣411,000,000元），及除稅前經營盈利為港幣55,000,000元（二零一七年：港幣39,000,000元）。

#### 地區資料

由於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之兩個期間內，本集團全部之收入來自香港及於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團全部之固定資產、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 應收賬款及其他應收款

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應收貿易賬款	14	12
按金、預付費用及其他應收賬款	57	6
	<b>71</b>	<b>18</b>

於二零一八年六月三十日，有關自報告期間結束日起十二個月內屆滿之租約，已支付之租約按金為港幣8,000,000元（二零一七年十二月三十一日：無）。

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：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 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	14	12

有關其他應收賬款及其他應收款，所給予交易對手之信貸條款一般乃鑒於每一交易對手之財政實力及過往還款狀況作基準。在一般情況下，本集團並無向交易對手獲取抵押品。應收賬款之賬齡分析乃按時編製及審慎監控，以使有關之信貸風險減至最低。對估計未可收回之數額已計提足夠之減值虧損。

### 十三 現金及銀行結餘

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
銀行定期存款	353	669
銀行存款及現金	91	87
綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	444	756
減：於購入後超過三個月到期之銀行定期存款	(20)	(96)
簡明綜合現金流量表之現金及現金等價物	<b>424</b>	<b>660</b>

於二零一八年六月三十日之現金及銀行結餘內包括由本公司之間接全資附屬公司UNY香港所持有之已抵押銀行存款港幣100,752元，目的為支持該銀行向UNY香港所發行之公司信用卡。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十四 應付賬款及其他應付款

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
應付貿易賬款	291	209
合約負債(註)	10	8
應付費用及其他應付款	71	40
租約按金	12	12
	<b>384</b>	<b>269</b>

註：根據《香港財務報告準則》第十五號之規定，本集團已於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日分別就客戶預付款項及客戶積分獎賞計劃（該等以前已計入「應付費用及其他應付款」中）分別呈列為合約負債。此呈列方式之變動對於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日之「應付賬款及其他應付款」之總結餘並無影響。

於報告期間結束日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 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	217	191
超過一個月但於三個月內到期	74	18
	<b>291</b>	<b>209</b>

### 十五 銀行借款

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行借款為港幣26,000,000元（二零一七年十二月三十一日：無），乃於二零一八年六月份自一項循環銀行貸款融資額度（屆滿日期為二零二一年一月三十一日）中提取。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團之銀行借款實際年利率約為1.64%。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十六 收購附屬公司

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，Urban Kirin Limited（「買方」，為本公司之全資附屬公司）收購UNY香港之全部已發行股份，現金代價為港幣300,000,000元（「該收購」）並可予調整（「調整」），乃根據有關該收購之買方於二零一八年五月二十四日所訂立之協議條款計算，結算UNY香港於二零一八年五月三十一日之經審核資產淨值與港幣38,500,000元之差額，如差額為正數，則以港幣31,500,000元為上限。該收購已於二零一八年五月三十一日完成。有待完成審核UNY香港之完成賬目後及根據UNY香港於二零一八年五月三十一日未經審核之財務狀況表，就該收購事項有關收購UNY香港之資產及承擔UNY香港之負債（兩者均按於二零一八年五月三十一日之公允價值）如下：

	港幣百萬元
固定資產	32
遞延稅項資產	8
存貨	64
應收賬款及其他應收款	47
可收回稅款	3
現金及銀行結餘	39
應付賬款及其他應付款	(146)
非流動負債撥備	(18)
可識別資產淨值之公允價值	29
商譽	262
代價淨額（經調整後）	291
<b>支付方式：</b>	
已付現金代價（註）	300
<b>收購所產生之現金流出淨額：</b>	
已付現金代價	300
購入之現金及現金等價物	(39)
	261

註：於二零一八年六月三十日已經支付現金港幣300,000,000元，並因此產生與調整有關之其他應收款項為港幣9,000,000元。

構成從該收購所產生之商譽之因素，其中包括：(i)UNY香港於香港營運零售業務已約有三十年之經驗，尤其專注供應日本新鮮農產品及食品，並屬受歡迎之品牌；(ii)UNY香港現時營運一間附設超級市場之知名及成立已久之綜合日式百貨商店（即位於太古城之「APITA」）；及(iii)日本之新鮮農產品及食品之採購將源自與FamilyMart UNY Holdings Co., Ltd.（為日本歷史悠久零售品牌之一）有直接連繫之供應商。

## 簡明中期財務報表（未經審核）附註

### 十六 收購附屬公司（續）

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團之收入港幣524,000,000元（參閱附註四）及本集團之本公司股東應佔盈利港幣48,000,000元內包括來自UNY香港由二零一八年六月一日至二零一八年六月三十日止期間所產生之收入港幣83,000,000元及除稅後虧損港幣1,000,000元。

假設收購已於二零一八年一月一日發生及完成，並因此經計入UNY香港截至二零一八年六月三十日止六個月期間之收入及除稅後盈利，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間（作為合併後之實體）之收入及本公司股東應佔營運盈利將成為如下：

	收入 港幣百萬元	本公司股東 應佔營運盈利 港幣百萬元
本集團（不包括該收購之影響）	441	49
UNY香港	532	13
合計	973	62

該收購之相關費用港幣4,000,000元已列入截至二零一八年六月三十日止六個月期間綜合損益表中之「行政費用」內。

### 十七 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團已簽約但並未於本簡明中期財務報表內計提之有關租賃物業裝修項目資本承擔為港幣3,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣零元）。

### 十八 或然負債

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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

### 十九 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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
租金支出（註(ii)）	114	111
清潔費支出	4	3

#### (b) 與關連公司之交易（註(i)）

本集團與關連公司（為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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
租金支出（註(iii)）	7	7

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)：包括截至二零一八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26,000,000元（二零一七年：港幣23,000,000元）。

註(iii)：包括截至二零一八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3,000,000元（二零一七年：港幣4,000,000元）。

### 二十 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。

## 財務回顧

以下討論應與本公司截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團於市場上購買若干上市證券（於本集團二零一八年六月三十日之綜合財務狀況表中確認為「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」）。

於二零一八年五月二十四日，Urban Kirin Limited（「買方」，本公司之全資附屬公司）與日本FamilyMart UNY Holdings Co., Ltd.（「賣方」）訂立一項有條件股份購買協議（「收購協議」），據此，買方向賣方收購生活創庫有限公司（「UNY香港」，於二零一八年七月二十七日已更改其名稱為Unicorn Stores (HK) Limited）之全部已發行股份，總代價為港幣300,000,000元（可予調整）（「該收購」）。UNY香港於香港從事百貨業務並於(i)香港島太古城太古城中心營運「APITA」、九龍樂富樂富廣場營運「UNY」、及九龍九龍灣德福廣場營運「PIAGO」之三間附設超級市場之綜合百貨商店；及(ii)於香港島北角營運「私と生活」折扣店，而賣方已通知買方該店舖因業主終止租約將於二零一八年九月三十日前結束。該收購已於二零一八年五月三十一日完成。

除上述者外，截至二零一八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其他重大收購或任何重大出售。

### 經營業績

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團透過下列於香港從事百貨業務：(i) Citistore (Hong Kong) Limited（「千色Citistore」）（為本公司之全資附屬公司）；及(ii)UNY香港（誠如上文「重大收購及出售」一段所述於本集團完成之該收購後，為本公司之全資附屬公司）。

(a) 於香港之百貨業務

千色Citistore

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，較相應截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自千色Citistore之下列財務業績：

	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) %
		二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元		
<b>收入</b>					
— 銷貨收入		218	202	16	+8%
— 寄售專櫃佣金收入		142	127	15	+12%
— 特許專櫃佣金收入		77	78	(1)	-1%
— 推廣收入		4	4	-	-
	(i)	441	411	30	+7%
<b>直接成本</b>					
— 銷售存貨成本		(142)	(131)	(11)	+8%
— 百貨店之租金及相關支出		(120)	(116)	(4)	+3%
— 百貨店之員工薪金及相關支出		(58)	(56)	(2)	+4%
— 租賃物業裝修之折舊支出		(14)	(15)	1	-7%
— 其他		(16)	(15)	(1)	+7%
	(ii)	(350)	(333)	(17)	+5%
其他收益		5	5	-	-
分銷及推廣費用	(iii)	(9)	(13)	4	-31%
行政費用		(31)	(31)	-	-
<b>除稅前盈利</b>		<b>56</b>	<b>39</b>	<b>17</b>	<b>+44%</b>
所得稅		(9)	(7)	(2)	+29%
<b>本公司股東應佔除稅後盈利</b>		<b>47</b>	<b>32</b>	<b>15</b>	<b>+47%</b>

附註：

- (i) 收入按期增加港幣30,000,000元或7%，主要乃由於(i)二零一八年一月份及二月份之天氣顯著較冷，導致二零一八年一月份及二月份比較相應二零一七年一月份及二月份冬季商品之銷售有所增加；及(ii)二零一八年首六個月香港零售行業市場氣氛逐漸改善，與二零一七年首六個月相比呈現復甦跡象。
- (ii) 直接成本按期增加港幣17,000,000元或5%，主要乃由於銷售存貨成本增加，與截至二零一八年六月三十日止六個月期間來自銷貨收入增加一致。
- (iii) 分銷及推廣費用包括廣告及推銷支出。分銷及推廣費用按期減少港幣4,000,000元或31%，主要乃由於有關「Citi-Fun」客戶積分獎賞計劃及贖回優惠券之推廣費用有所減少所致。



### UNY香港

由於本集團已於二零一八年五月三十一日完成收購UNY香港，截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團確認來自UNY香港於二零一八年六月份之收入貢獻為港幣83,000,000元，其中包括(i)直接銷售貨品產生之收入金額為港幣76,000,000元；及(ii)持牌經營人所產生銷售之佣金收入金額為港幣7,000,000元。於二零一八年六月份，UNY香港產生毛利港幣2,000,000元及確認行政費用港幣3,000,000元，導致除稅後虧損為港幣1,000,000元。

按本集團於二零一八年五月三十一日（即該收購完成日期）就該收購所支付之代價款港幣300,000,000元，並根據收購協議條款及UNY香港於二零一八年五月三十一日之可識別資產減負債之公允價值港幣29,000,000元所釐定並扣減之調整金額港幣9,000,000元後（有待完成審核UNY香港之完成賬目後），自該收購所產生之商譽為港幣262,000,000元並已於本集團於二零一八年六月三十日之綜合財務狀況表中確認。

### (b) 於公司層面

	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) %
		二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元		
<b>其他收入</b>					
— 銀行利息收入		5	6	(1)	-17%
— 股息收入	(iv)	2	0	2	不適用
		7	6	1	+17%
行政費用	(v)	(5)	(2)	(3)	+150%
<b>除稅前盈利</b>		2	4	(2)	-50%
所得稅		-	-	-	-
<b>本公司股東應佔除稅後盈利</b>		2	4	(2)	-50%

附註：

- (iv) 誠如上文「重大收購及出售」一段所述，本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內於市場上購買若干上市證券。因此，截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團確認產生自上市證券組合之股息收入港幣2,000,000元（二零一七年：無）。
- (v) 本集團於公司層面之行政費用按期增加，乃主要由於本集團於二零一八年六月三十日就該收購應付一次性專業費用港幣4,000,000元所致。

### (c) 總體而言

匯總上述截至二零一八年六月三十日止六個月期間於香港從事之百貨業務及公司層面之除稅後盈利，本集團錄得截至二零一八年六月三十日止六個月期間之本公司股東應佔除稅後盈利總額港幣48,000,000元（二零一七年：港幣36,000,000元），按期增加港幣12,000,000元或33%。

## 財務資源、資金流動性及債務償還期

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行借款為港幣26,000,000元（二零一七年十二月三十一日：無），乃源自於二零一八年六月份自一項循環銀行貸款融資額度（屆滿日期為二零二一年一月三十一日）中提取。截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團之銀行實際利息年利率約為1.64%。本集團於二零一八年六月三十日經扣除銀行借款後之現金及銀行結餘淨額為港幣418,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣756,000,000元）。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團確認融資成本（包括其他借貸成本）港幣181,662元（二零一七年：無）。

基於本集團於二零一八年六月三十日擁有現金及銀行結餘淨額達港幣418,000,000元，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。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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。

除上述者外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何重大之利率或匯率風險。

## 資產抵押

除UNY香港於二零一八年六月三十日所持有之已抵押銀行存款港幣100,752元外，於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團概無抵押資產予任何其他各方。

## 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團已簽約但尚未計提之資本承擔有關租賃物業裝修項目為港幣3,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣零元）。

## 或然負債

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團有1,064名（二零一七年十二月三十一日：586名）全職僱員及386名（二零一七年十二月三十一日：144名）兼職僱員。本集團員工人數增加主要由於該收購完成後新增UNY香港之484名全職僱員及173名兼職僱員，以及千色Citistore於截至二零一八年六月三十日止六個月期間增加之69名兼職僱員。

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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間之總員工成本為港幣88,000,000元（二零一七年：港幣77,000,000元）。截至二零一八年六月三十日止六個月期間之總員工成本有所增加，主要由於該收購完成後新增UNY香港於二零一八年六月份之員工成本港幣9,000,000元所致。

## 其他資料

### 中期業績之審閱

截至二零一八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64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

審核委員會於二零一八年八月舉行會議，審閱內部監控、風險管理及合規系統以及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告。

### 企業管治

截至二零一八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》」）附錄十四之《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》第A.2.1條就本公司主席及行政總裁之角色作出區分。本公司認為李家誠先生對本集團及營商具資深經驗及知識，彼擔任主席及董事總經理之雙重角色，乃符合本公司之最佳利益。

### 董事進行證券交易之守則

本公司已採納《上市規則》附錄十之《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。

## 董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

- (a) 李家傑博士於二零一八年六月二十五日獲委任為小米集團之獨立非執行董事。
- (b) 歐肇基先生於二零一八年五月三十一日獲委任為智立教育基金有限公司之審核委員會主席。

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零一八年八月二十三日

於本報告日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李家誠(主席)、李家傑、林高演、李兆基、李寧及李達民；以及  
(2) 獨立非執行董事：鄺志強、高秉強、胡經昌、梁希文及歐肇基。

## 披露權益資料

### 董事於股份之權益

於二零一八年六月三十日，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	李兆基	1			2,110,868,943		2,110,868,943	69.27
	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
	李達民	2	6,666				6,666	0.00
恒基兆業地產有限公司	李兆基	3	14,135,152		3,190,711,619		3,204,846,771	72.82
	李家傑	3				3,190,711,619	3,190,711,619	72.50
	李家誠	3				3,190,711,619	3,190,711,619	72.50
	李寧	3		3,190,711,619			3,190,711,619	72.50
	李達民	4	200,272				200,272	0.00

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	李兆基	5			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李兆基	6			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李兆基	7	35,000,000 (無投票權 遞延股份)		15,000,000 (無投票權 遞延股份)		50,000,000 (無投票權 遞延股份)	100.00
	李家傑	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家傑	6				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家傑	7				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	5				8,190 (普通股A股)	8,190 (普通股A股)	100.00
	李家誠	6				3,510 (無投票權B股)	3,510 (無投票權B股)	100.00
	李家誠	7				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	5			8,190 (普通股A股)		8,190 (普通股A股)	100.00
	李 寧	6			3,510 (無投票權B股)		3,510 (無投票權B股)	100.00
	李 寧	7			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。

## 主要股東及其他人士權益

於二零一八年六月三十日，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>		
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，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。
- 該等股份由李達民先生實益擁有。

3. 該等股份中，李兆基博士實益擁有14,135,152股，而其餘之3,190,711,619股中，(i) 1,318,898,971股由恒兆擁有；(ii) 432,547,181股由恒兆之全資附屬達邦投資有限公司擁有；(iii) 337,404,922股由Cameron Enterprise Inc. 擁有；725,352,667股由South Base Limited全資擁有之Believegood Limited擁有；138,997,867股由Jayasia Investments Limited全資擁有之Prosglass Investment Limited擁有；127,901,783股由Mei Yu Ltd. 全資擁有之Fancy Eye Limited擁有；106,951,823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) 2,656,405股由富生有限公司（「富生」）擁有。根據《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為擁有恒兆（列載於附註1）、富生（Hopkins作為單位信託之受託人擁有其全部已發行普通股股份）及恒地的股份權益。李家傑博士及李家誠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，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。
4. 該等股份由李達民先生實益擁有。
5. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
6. Hopkins作為單位信託之受託人持有該等股份。
7. 該等股份中，李兆基博士實益擁有35,000,000股，而富生擁有其餘之15,000,000股。

## 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二零一八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。





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38頁至第53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」)於二零一八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,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。《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」編製及列報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》進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

## 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,二零一八年八月二十三日



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

