

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## LIFESTYLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 利福國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1212)

#### 截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績

摘要	二零二一年	二零二零年	變動
收入 (百萬港元)	1,062.5	942.0	12.8%
本公司擁有人應佔溢利/(虧損) (百萬港元)	220.0	(226.9)	197.0%
每股盈利/(虧損) (港元)	0.146	(0.151)	197.0%
中期現金股息 (港仙)	-	-	N/A

#### 中期業績

利福國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月期內之未經審核綜合中期業績連同二零二零年同期之比較數字如下：

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
**截至二零二一年六月三十日止六個月**

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入	3	1,062,532	942,011
銷售成本		<u>(283,235)</u>	<u>(238,739)</u>
毛利		779,297	703,272
其他收入，收益及虧損		56,425	118,948
銷售及分銷成本		(274,058)	(282,351)
行政開支		(57,569)	(55,929)
利息收入及投資收益/(虧損)	4	87,508	(302,529)
投資物業公平值變動		(166,355)	(179,661)
融資成本	5	<u>(153,068)</u>	<u>(204,738)</u>
除稅前溢利/(虧損)	7	272,180	(202,988)
稅項	6	<u>(52,189)</u>	<u>(23,922)</u>
本期間溢利/(虧損)		<u>219,991</u>	<u>(226,910)</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利/(虧損)		<u>219,991</u>	<u>(226,910)</u>
<b>其他全面收益/(虧損)</b>			
<i>隨後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務時產生之 匯兌差額		(2,347)	-
<i>隨後不會重新分類至損益之項目：</i>			
按公平值計入其他全面收益/(虧損)之金融 資產的公平值變動		<u>19,770</u>	<u>(291,894)</u>
本期間其他全面收益/(虧損)(扣除稅項)		<u>17,423</u>	<u>(291,894)</u>
本公司擁有人應佔本期間全面收益/(虧損) 總額		<u>237,414</u>	<u>(518,804)</u>
本公司擁有人應佔每股盈利/(虧損) - 基本及攤薄	9	<u>0.146港元</u>	<u>(0.151港元)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,136,074	8,068,559
物業、廠房及設備		6,679,405	6,541,161
按公平值計入其他全面收益之金融資產	10	1,355,552	1,320,281
按公平值計入損益之金融資產	12	25,736	16,538
按金	11	86,028	82,839
遞延稅項資產		86,254	87,451
		<u>16,369,049</u>	<u>16,116,829</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		25,838	25,795
應收賬款及其他應收款項	11	68,700	644,878
按公平值計入損益之金融資產	12	4,243,510	4,814,485
現金及現金等價物		4,179,056	4,175,789
		<u>8,517,104</u>	<u>9,660,947</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	13	639,747	662,249
合約負債		116,665	121,824
租賃負債		69,980	86,574
應繳稅項		134,895	105,162
銀行借貸 - 一年內到期		6,573,768	9,628,937
按公平值計入損益之金融負債	12	169,630	220,836
		<u>7,704,685</u>	<u>10,825,582</u>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸 - 一年後到期	3,880,875	3,874,125
債券 - 一年後到期	8,930,379	6,836,181
租賃負債	68,249	136,697
遞延稅項負債	219,427	260,067
	<u>13,098,930</u>	<u>11,107,070</u>
	<u>4,082,538</u>	<u>3,845,124</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	7,510	7,510
儲備	4,075,028	3,837,614
	<u>4,082,538</u>	<u>3,845,124</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 截至二零二一年六月三十日止六個月

#### 1. 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定(「上市規則」)及香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

#### 2. 主要會計政策

中期財務資料乃按歷史成本基準編制，惟按公平值計入損益/其他全面收益之金融資產及負債(包括衍生金融工具)以及按公平值計量之投資物業則除外。根據香港財務報告準則編製財務報表需使用若干重要的會計估計。

編制中期財務資料所採用的會計政策和計算方法與截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用的會計政策和計算方法一致。

本集團於本期間首次應用下列香港會計師公會頒布之香港財務報告準則之新訂及修訂本：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 4 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 16 號 (修訂)	利率基準改革 – 第二階段

於本期間應用之新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

### 3. 收入及分部資料

收入指本集團期內就向顧客出售貨品的已收及應收款項減折扣、來自特許專櫃銷售之收入、來自銷售後訂單銷售之收入、服務收入以及租金收入，茲分析如下：

#### 來自貨品及服務之收入分列

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>貨品或服務類別</b>		
貨品銷售－自營銷售	373,988	316,743
來自特許專櫃銷售之收入	456,796	441,663
來自銷售後訂單銷售之收入	118,132	133,512
服務收入	37,811	32,142
來自顧客合約的收入	986,727	924,060
租金收入	75,805	17,951
	<u>1,062,532</u>	<u>942,011</u>
<b>收入確認時間點</b>		
在某個時間點確認：		
貨品銷售－自營銷售	<u>373,988</u>	<u>316,743</u>
隨著時間確認：		
來自特許專櫃銷售之收入	456,796	441,663
來自銷售後訂單銷售之收入	118,132	133,512
服務收入	37,811	32,142
	<u>612,739</u>	<u>607,317</u>
租金收入	<u>75,805</u>	<u>17,951</u>
總收入	<u>1,062,532</u>	<u>942,011</u>

以上所有收入來自香港及英國（截至二零二零年六月三十日止六個月：所有收入來自香港）。

### 3. 收入及分部資料 (續)

#### 分部資料

根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團的經營活動歸屬於單一經營分部，在香港及英國專注於百貨店的經營，物業發展及投資。該經營分部乃根據符合香港財務報告準則的會計政策編制的內部管理報告確定，並由主要營運決策者（即本公司執行董事）定期審閱。主要營運決策者定期審閱本集團本期間整體收入分析及溢利，以作出資源分配決策。因此，並無編製實體資料以外的個別分部資料。

本集團的業務位於香港及英國。本集團的非流動資產均位於香港，惟英國已完成投資物業，金額為2,686,074,000港元除外（截至二零二零年六月三十日止六個月：本集團的業務位於香港及非流動資產全部以香港為基地）。於兩個期間，本集團並無客戶貢獻超過本集團總收益10%。

### 4. 利息收入及投資收益/(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
銀行定期存款之利息收入	5,321	79,377
按公平值計入損益 之金融資產之股息收入	8,235	16,472
按公平值計入其他全面收益之金融資產之 股息收入	17,154	2,323
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	101,212	60,047
按公平值計入損益之金融資產/負債之公平值變動	(44,414)	(460,748)
	<u>87,508</u>	<u>(302,529)</u>

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息：		
銀行借貸	75,191	163,553
債券	164,597	161,782
租賃負債	2,688	5,023
	<u>242,476</u>	<u>330,358</u>
減：在建工程及在建投資物業之資本化金額	<u>(89,408)</u>	<u>(125,620)</u>
	<u>153,068</u>	<u>204,738</u>

已資本化之借貸成本為就發展中的合資格資產之融資所產生的利息支出。用於合資格資本化的借貸資本之資本化年利率為2.2%（截至二零二零年六月三十日止六個月：2.2%）。

## 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
香港利得稅	84,012	89,298
英國企業所得稅	7,248	-
	<u>91,260</u>	<u>89,298</u>
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	372	25
遞延稅項抵扣	(39,443)	(65,401)
	<u>52,189</u>	<u>23,922</u>

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按16.5%計算。

根據英國法律及規例，本集團須就在英國經營業務的附屬公司的估計應課稅溢利，按19%的稅率繳納企業所得稅（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

## 7. 除稅前溢利/(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
本期間除稅前溢利/(虧損)已扣除下列項目：		
確認為支出之存貨成本	283,235	238,739
物業、廠房及設備之折舊	<u>112,104</u>	<u>126,801</u>

## 8. 股息

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

## 9. 每股盈利/(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利/(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利/(虧損):</b>		
本期間本公司擁有人應佔盈利/(虧損)	<u>219,991</u>	<u>(226,910)</u>
	二零二一年	二零二零年
	六月	六月
	三十日	三十日
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
<b>股份數目</b>		
普通股加權平均數	<u>1,501,916</u>	<u>1,501,916</u>
	截至六月三十日止六個月	截至六月三十日止六個月
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
每股基本及攤薄盈利/(虧損)	<u>0.146港元</u>	<u>(0.151港元)</u>

每股攤薄盈利/(虧損)與每股基本盈利/(虧損)相同，乃由於分別截止二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月並沒有潛在可攤薄股本工具。

## 10. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
按公平值計入其他全面收益 之金融資產:		
- 於海外上市股票	951,511	932,781
- 非上市股票	404,041	387,500
	<u>1,355,552</u>	<u>1,320,281</u>

附註：

按公平值計入其他全面收益之金融資產包括並非持作買賣之股票，而本集團已於初始確認時不可撤銷地選擇於此類別確認有關股票。該等金融資產乃策略性投資，本集團認為此分類較具關聯。

於二零二一年六月三十日，若干按公平值計入其他全面收益之金融資產乃抵押作為獲取予本集團短期貸款融資。

## 11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	26,318	25,336
預付賬款	31,970	25,907
已付按金	87,151	84,164
應收利息	414	1,267
可退回增值稅(附註)	-	527,506
其他	8,875	63,537
	<u>154,728</u>	<u>727,717</u>
減：非流動部分	(86,028)	(82,839)
流動部分	<u>68,700</u>	<u>644,878</u>

附註：

於二零二零年十二月三十一日，該可收回的增值稅乃因收購位於英國倫敦的物業而產生。

本集團向顧客作出的零售銷售主要以現金，透過記賬卡或信用卡付款。主要應收賬款來自一般於一至兩個工作日後收回的信用卡銷售及通常於三十日內收回應收租金收入。

## 11. 應收賬款及其他應收款項（續）

以下為應收賬款（扣除預期信貸損失撥備）根據發票日期呈列之賬齡分析：

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0日至30日	21,829	20,736
31日至60日	3,563	3,394
61日至90日	498	498
超過90日	428	708
	<u>26,318</u>	<u>25,336</u>

## 12. 按公平值計入損益之金融資產/負債

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產：		
- 會所債券	<u>25,736</u>	<u>16,538</u>
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產：		
- 於香港上市股票	1,003,260	891,939
- 於海外上市股票	24,546	23,104
- 上市投資基金	44,266	31,597
- 上市債券	1,975,824	1,815,394
- 貨幣市場基金	-	1,542,853
- 非上市債券	455,244	-
- 非上市投資基金	480,338	430,008
- 非上市股權掛鈎債券	260,032	76,304
- 認股證	-	54
- 目標贖回遠期合約	-	3,232
	<u>4,243,510</u>	<u>4,814,485</u>
<b>流動負債</b>		
按公平值計入損益之金融負債：		
- 交叉貨幣掉期	151	-
- 利率掉期	163,122	220,807
- 期權	89	-
- 目標贖回遠期合約	6,268	29
	<u>169,630</u>	<u>220,836</u>

### 13. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應付賬款	30,357	40,799
應付特許專櫃銷售款項	174,579	245,067
應付銷售後訂單銷售款項	46,944	61,338
應付建築成本	59,160	12,224
已收租賃按金	12,459	14,785
應計支出	184,846	161,590
應付利息	75,819	79,286
遞延稅項收入	33,952	32,934
其他	21,631	14,226
	<u>639,747</u>	<u>662,249</u>

以下為於報告期末根據發票日呈列應付賬款的賬齡分析：

	二零二一年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0日至30日	24,638	32,762
31日至60日	3,564	4,993
61日至90日	162	178
超過90日	1,993	2,866
	<u>30,357</u>	<u>40,799</u>

應付賬款、應付特許專櫃及銷售後訂單銷售款項之平均信貸期為以發票日期起計45日以內。本集團設有財務風險管理政策，確保應付款項於信貸期限內支付。

## 管理層討論及分析

### 零售市場概覽

全球經濟在二零二一年上半年趨穩，惟COVID-19 新變種病毒蔓延及各國疫苗接種進度不一等不明朗因素持續，國內及不同國家之間的經濟復甦步伐均出現巨大差距。由於各國普遍仍設有嚴格的旅遊限制，跨境旅遊依然陷於停頓。

於回顧期內，隨著中國持續從冠狀病毒疫情中復甦，在消費增長以及工業產值及投資穩步回升的支持下，此世界第二大經濟體的國內生產總值按年增加 12.7%，遠高於政府預期二零二一年經濟增長 6% 以上的目標。中國的消費品零售總額按年增長 23.0%。

由於中美兩國經濟復甦帶動出口貿易，本集團的本土市場香港在二零二一年上半年恢復增長。然而，在全球的旅遊限制下，入境旅遊依然陷於停頓，加上勞動力市場形勢嚴峻，打擊消費者信心，本地經濟活動仍低於疫情前的水平。香港二零二一年上半年的本地生產總值增長 7.8%，而去年同期則收縮約 9%。由於跨境旅遊持續受到限制，二零二一年上半年的訪港旅客總數下跌 99.0% 至 33,000 人次，來自中國內地的旅客人數錄得 99.1% 的跌幅。消費需求仍然相對低迷。由於社交距離措施逐漸放寬，且上一年度的比較基數較低，零售銷售錄得反彈。

儘管市場環境依然充滿挑戰，本集團繼續通過一系列策略性舉措及成本削減措施來提高營運效率，同時積極調整其業務策略及營銷推廣，迎接在疫情後新常態下零售市場的範式轉變及結構性變化。

## 財務回顧

### 收入及銷售所得款項

回顧期內，由於期內社交距離措施逐漸放寬導致本集團門店的顧客人流有所改善，本集團百貨店業務的收入較去年同期增加12.8%至1,062.5百萬港元，而從自營、銷售後訂單及特許專櫃銷售交易產生的總銷售所得款項總額增加8.0%至2,843.0百萬港元。期內收入增加主要由於自營銷售增加約18.1%及由特許專櫃銷售產生的佣金收入增加約3.4%，以及本集團於二零二零年十一月收購之倫敦商業物業的額外租金收入約60.0百萬港元所致。

### 毛利及毛利率

本集團按收入百分比計算的毛利率由二零二零年的74.7%下跌至73.3%，是由於自營銷售額的增長高於特許專櫃佣金的升幅(毛利率理論上為100%)。毛利為779.3百萬港元，較二零二零年同期的703.3百萬港元增加10.8%。本集團的平均特許專櫃扣率自去年的23.5%下降0.4個百分點至23.1%。

### 股東應佔溢利/虧損淨額

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利淨額220.0百萬港元，而去年同期則為虧損226.9百萬港元。溢利主要是由於(i)在疫情逐步穩定的狀況下本集團門店的顧客人流改善，導致銷售所得款項上升8.0%; (ii) 本集團的金融投資錄得較少之按市值計價公平值虧損44.4百萬港元，而去年同期則為較高的公平值虧損，為460.7百萬港元; 以及 (iii) 新收購位於倫敦的商業物業所產生額外淨租金收入的綜合影響所致。本集團零售業務應佔除稅前溢利(不包括淨投資收入/虧損、投資物業的公平值變動、匯兌收益/虧損及非經常性項目)為376.8百萬港元，較去年同期279.6百萬港元上升34.8%，主要由於零售銷售改善及額外租金收入所致。

### 銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本總額較去年同期減少2.9%，佔總銷售所得款項總額9.6%（二零二零年：10.7%）。下跌乃主要由於期內較低折舊及攤銷費用所致。其他銷售及分銷成本維持相對穩定。

## 行政開支

鑒於經營環境改善，本集團員工相關成本的緊縮措施逐步取消，故本集團的一般行政開支較去年同期上升2.9%。

## 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括從專櫃及租戶收取之管理費、信用卡收費及其他收入、其他雜項收入和匯兌收益/虧損。本集團期內的其他收入、收益及虧損減少主要是由於匯兌虧損12.3百萬港元，而二零二零年則為匯兌收益44.9百萬港元，主要在美元兌港元自年初以來轉強的情況下，換算本集團以美元計值的應付債券產生。

## 投資收入/(虧損)

於二零二一年上半年，本集團錄得投資收入淨額87.5百萬港元，而二零二零年同期則為投資虧損淨額302.5百萬港元。投資收入主要包括本集團銀行定期存款的利息收入5.3百萬港元及投資收益淨額82.2百萬港元，當中包括自金融資產及工具組合的按市價計之公平值變動、已收及應收利息及投資收入，以及股息收入。於二零二一年六月三十日，本集團在流動資產及流動負債之金融產品組合總額分別約為4,243.5百萬港元及169.6百萬港元。

## 融資成本

本集團的融資成本主要包括銀行貸款及應付債券的財務費用及利息開支。回顧期內所產生的資本化前融資成本及利息總額約為242.5百萬港元（二零二零年：330.3百萬港元）。整體支出減少主要是由於本集團浮動利率貸款所參考的香港銀行同業拆息於期內維持低位。與啟德項目相關的借貸成本89.4百萬港元（二零二零年：125.6百萬港元）資本化後，期內於損益賬中扣除的融資成本為153.1百萬港元（二零二零年：204.7百萬港元）。

## 流動資金及財務資源

本集團於期內的未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利（不包括本集團按公平值計入損益之金融資產／負債以及投資物業之公平值變動）減少10.4%至684.1百萬港元（二零二零年：763.7百萬港元）。未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利減少是由於在極低的利率環境下銀行利息收入減少了 74.1 百萬港元，及期間錄得匯兌虧損 12.3 百萬港元，去年同期則為匯兌收益44.9百萬港元，完全抵銷了零售銷售增長及額外租金收入帶來正面影響。

於二零二一年六月三十日，未計及本集團按公平值計入損益之金融資產／負債約4,073.9百萬港元（二零二零年十二月三十一日：4,593.6百萬港元），本集團的淨負債（總借貸減現金及現金等價物）由二零二零年十二月三十一日的16,163.5百萬港元減少至15,206.0百萬港元。而本集團的現金及現金等價物約為4,179.1百萬港元（二零二零年十二月三十一日：4,175.8百萬港元）。於銀行存放的現金當中，約98%以美元及港元計值，餘下的現金則以英鎊、人民幣及其他外幣計值。

於二零二一年六月三十日，本集團的未償還銀行貸款約為10,454.6百萬港元（二零二零年十二月三十一日：13,503.1百萬港元），而應付債券約為8,930.4百萬港元（二零二零年十二月三十一日：6,836.2百萬港元）。未償還銀行貸款包括現有的有抵押五年期貸款融資額8,000百萬港元而提取的3,750百萬港元定期貸款。於二零二一年七月十五日，該3,750百萬港元的未償還定期貸款透過提取根據日期為二零二一年六月十八日的融資協議取得的新有抵押五年期貸款融資額8,000百萬港元（包括5,000百萬港元定期貸款及3,000百萬港元可循環貸款）（「新融資」）項下的部分定期貸款償還。該等5,000百萬港元定期貸款自二零二三年十二月後每半年償還一次，新融資的利息參考香港銀行同業拆息計算。本集團的未償還銀行貸款亦包括就支付部分啟德地皮地價撥付資金的9,000百萬港元項目貸款融資額而提取的3,891百萬港元定期貸款。該9,000百萬港元項目貸款融資乃參考香港銀行同業拆息計息，直至於二零二二年七月的五年期結束時才須還款。其餘未償還的銀行貸款亦包括於累計725百萬美元融資額下提取以本集團若干金融資產及現金存款作抵押取得的合共短期日圓貸款，為4,883.0百萬日圓（相等於343.2百萬港元）及231.0百萬英鎊（相等於2,480.6百萬港元）貸款，該等貸款乃參考倫敦銀行同業拆息計息。

於二零二一年六月三十日，本集團未動用的累計銀行融資額度為約10,918.5百萬港元（二零二零年十二月三十一日：8,091.5百萬港元）。於二零二一年六月三十日，8,930.4百萬港元（於到期日1,155.4百萬美元）無抵押擔保的應付債券包括一筆五年期205.4百萬美元（利率為4.25%及於二零二二年十月到期）、一筆五年期300百萬美元（利率為4.875%及於二零二四年七月到期）、一筆十年期300百萬美元（利率為4.5%及於二零二五年六月到期）及一筆五年期350百萬美元（利率為4.8%及於二零二六年六月到期）的債券。

於二零二一年六月，本集團以 83.1 百萬美元的代價回購併隨後註銷了本金總額為 81.5 百萬美元的無抵押擔保債券(利率為4.25%及於2022年到期)，由於二零二一年六月發行之350 百萬美元無抵押擔保債券(利率為4.8%)的所得款項以支付回購代價。於二零二一年六月三十日，本集團的淨負債與權益比率或淨資本負債比率（即總借貸減現金及現金等價物除以本公司擁有人應佔權益）維持相對穩定，為372.5%（二零二零年十二月三十一日：380.2%）。同時，相對較高的淨資本負債率乃由於本集團於香港銅鑼灣店自有物業按歷史成本減折舊及攤銷入賬，其公平值於計算本公司擁有人應佔權益時並無計算在內。

## 外匯監管

本公司及其主要附屬公司的功能貨幣為港元，大部分交易以港元結算。如上文「流動資金及財務資源」部分所述，本集團有若干以美元及英鎊計值的貨幣資產及負債。本集團現時並無精密而全面的外幣對沖政策，是由於本集團大部分交易以港元結算及本集團若干借貸以美元計算，而港元與美元掛鈎。儘管在一定程度上，於倫敦持有投資物業可對沖本集團英鎊借貸的風險，本集團正在尋求不同方案，以減少英鎊未來的波動對本集團的潛在外匯影響。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團已將賬面總值約1,103.9百萬港元（二零二零年十二月三十一日：1,126.6百萬港元）的若干香港租賃土地及樓宇，連同本集團若干附屬公司的股份，作為本集團獲授的貸款融資額8,000百萬港元（二零二零年十二月三十一日：8,000百萬港元）的抵押品，其中已動用5,000百萬港元（二零二零年十二月三十一日：7,000百萬港元）。

此外，本集團將賬面總值10,477.6百萬港元（二零二零年十二月三十一日：10,193.4百萬港元）的整個啟德項目（包括在建工程及在建投資物業）作為本集團獲得貸款融資額9,000百萬港元的抵押品，用作撥付啟德地皮收購及其工程的資金，其中3,891.0百萬港元在期末已被動用（二零二零年十二月三十一日：3,891.0百萬港元）。此外，本集團將若干賬面值約4,132.0百萬港元（二零二零年十二月三十一日：5,091.3百萬港元）按公平值計入損益之金融資產作為貸款融資額725百萬美元（二零二零年十二月三十一日：725百萬美元）的抵押品。

## 或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## 重大收購及出售

回顧期內並無重大收購及出售事項。

## 業務回顧

儘管香港的零售額在二零二一年上半年呈上升趨勢，惟後續增長數據有所放緩，而且由於缺乏旅客消費，加上就業市場繼續受壓，整體市場銷售仍遠低於疫情前的水平。鑑於市場環境主要聚焦本土需求，本集團維持專注於提高忠誠會員的參與度，並根據本地消費者的需求及喜好實施量身定做的策略及推廣活動，以招徠本地消費者，進一步鞏固其在香港零售市場的領導地位。

### 銅鑼灣崇光

隨著疫情緩和，防疫措施逐步放寬，在比較基數較低的情況下，加上本集團推出有效的主題促銷吸引客流並鼓勵重複購買，銅鑼灣崇光旗艦店於二零二一年上半年恢復增長。銅鑼灣崇光的銷售額錄得8.2%增長，而去年同期則下跌49.3%。整體客流量增加3.3%，平均每宗交易額（不包括來自崇光超市交易）增加13.7%至1,595港元。然而，逗留購買比率則下跌2.3個百分點至37.8%。

為了適應不斷變化的零售環境，於回顧期內，本集團繼續加快數碼化的步伐，進一步提升SOGO eStore服務及客戶關係管理系統。受惠於便捷的全渠道購物體驗及別具吸引力的產品，該店鋪的標誌性崇光感謝祭深受顧客歡迎，並錄得令人滿意的銷售表現。

隨著零售環境開始改善，廣告播放時間需求逐步回升，本集團銅鑼灣崇光外牆的戶外全高清LED廣告屏幕CVISION於期內的廣告收入較去年同期增加超過40%。

## 尖沙咀崇光

尖沙咀崇光憑藉量身定制的商品組合及獨有的地理位置優勢，成為尤其受旅客追捧的購物勝地。儘管跨境旅遊因COVID-19疫情在二零二一年上半年大致陷於停頓，隨著二月中旬以來社交距離措施逐漸放寬，本地消費情緒有所改善，為尖沙咀崇光的營運提供一定支持。與銅鑼灣店情況相似，尖沙咀崇光亦受惠於偏低的比較基數，上半年銷售額按年增加6.8%，而去年同期則按年下跌71.1%。

## 和三味

和三味餐廳與銅鑼灣崇光位於同一幢物業，在上半年疫情緩和的情況下，其業務受到客戶惠顧增加的推動，其營業收入按年增長25.6%至約27.9百萬港元，而去年同期則下跌35.1%。

## 倫敦物業

在二零二一年上半年，由單租戶租賃之倫敦商業物業所產生的租金收入總額為5.6百萬英鎊（相等於約60.0百萬港元）。

## 啟德項目

本集團的啟德地皮佔地面積約14,159平方米，正發展成兩幢商業大廈，提供約101,000平方米空間作零售用途。有關商業大廈將開設一間全面的崇光百貨店和配合百貨店營運的其他設施，以及用作購物商場和其他娛樂及餐飲設施。

除了於去年受到若干延誤，啟德項目的建築工程於期內如期施工，進展順利。啟德零售綜合體預期於二零二三年投入營運，相信將成為新啟德發展區及九龍東區的新地標，並將進一步擴展及鞏固本集團於香港零售市場的佔有率。

## 展望與計劃

展望未來，香港經濟在疫情中面對顛簸不定的復甦之路，本集團對下半年香港零售業維持審慎的看法。香港的經濟復甦並不平衡，整體經濟活動仍低於疫情前的水平。隨著更多市民接種疫苗，期望推出消費券計劃及進一步放寬限制措施可刺激本地消費。儘管如此，最終解封邊境的時機仍不確定，一旦新冠肺炎確診個案回升亦可能擾亂剛開始的復甦。

縱然香港穩健的金融市場及中國日益穩固的經濟復甦將有助振興香港經濟，不斷變化的全球疫情持續帶來不明朗因素，加上Delta變種新冠病毒蔓延，以及地緣政治緊張局勢持續升溫，均可能阻礙全球經濟增長。由於入境旅遊將需要時間從前所未有的疫情中恢復過來，在缺乏旅客消費的情況下，零售市場短期內的前景仍然充滿挑戰。此外，疲軟的就業市場亦將削弱消費者信心。

儘管困難重重，本集團作為香港的龍頭零售營運商，將繼續提升競爭優勢及加快數碼化的步伐，以在新常態下的零售業新格局保持領先地位。憑藉強大的品牌認受性及經驗豐富的管理團隊，本集團具備有利條件，把握疫情消退後的機遇。

為盡最大努力推動可持續增長及為股東創造更佳回報，本集團將繼續尋求策略性投資及有利可圖的商機。

## 僱員

於二零二一年六月三十日，本集團全職員工為673名。截至二零二一年六月三十日止六個月期間，員工成本（不包括董事酬金）為106.2百萬港元（二零二零年：102.8百萬港元）。本集團確保僱員薪酬水平符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司於二零二一年六月十八日完成收購要約，以現金購買本金總額為81,547,000美元之2022年到期，利率為4.25厘的有擔保債券（「2022擔保債券」）（債券代號：4571），佔2022年擔保債券尚未償還本金總額約28.42%，總購買代價約為83,100,000美元。

在註銷已回購之2022年擔保債券後，2022年擔保債券於二零二一年六月三十日尚未償還本金總額為205,402,000美元。

除上述所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之守則條文。

## 中期股息

董事會議決不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息（二零二零年：無）。

## 中期業績之審閱

本集團截至二零二一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審核委員會審閱及經本公司核數師按照香港會計師公會頒布之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

代表董事會  
利福國際集團有限公司  
劉今蟾  
執行董事

香港，二零二一年八月二日

於本公告日期，董事會包括劉今晨先生及劉今蟾小姐（為執行董事）；劉鑾鴻先生、杜惠愷先生及劉玉慧女士（為非執行董事）；以及林兆麟先生、石禮謙議員、許照中先生及葉毓強先生（為獨立非執行董事）。