

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績

摘要	二零二二年	二零二一年	變動
收入 (百萬港元)	927.0	1,062.5	-12.8%
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 (百萬港元)	(475.4)	220.0	-316.1%
每股(虧損)/盈利 (港元)	(0.317)	0.146	-316.1%

中期業績

利福國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二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二零二一年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收入	3	927,009	1,062,532
銷售成本		<u>(256,082)</u>	<u>(283,235)</u>
毛利		670,927	779,297
其他收入，收益及虧損	4	(58,769)	56,425
銷售及分銷成本		(270,657)	(274,058)
行政開支		(59,622)	(57,569)
利息收入及投資(虧損)/收益，淨額	5	(455,222)	87,508
投資物業公平值變動		9,186	(166,355)
融資成本	6	<u>(215,127)</u>	<u>(153,068)</u>
除稅前(虧損)/溢利	8	(379,284)	272,180
稅項	7	<u>(96,144)</u>	<u>(52,189)</u>
本期間(虧損)/溢利		<u>(475,428)</u>	<u>219,991</u>
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利		<u>(475,428)</u>	<u>219,991</u>
其他全面(虧損)/收益			
<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		(2,412)	(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之金融資產的 公平值變動		<u>(238,714)</u>	<u>19,770</u>
本期間其他全面(虧損)/收益(扣除稅項)		<u>(241,126)</u>	<u>17,423</u>
本公司擁有人應佔本期間全面(虧損)/收益 總額		<u>(716,554)</u>	<u>237,414</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利 - 基本及攤薄	10	<u>(0.317港元)</u>	<u>0.146港元</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		8,705,680	8,547,270
物業、廠房及設備		7,531,496	7,218,764
按公平值計入其他全面收益之金融資產	11	1,210,265	1,448,979
按公平值計入損益之金融資產	13	30,300	28,950
按金	12	155,372	142,478
遞延稅項資產		51,317	89,260
		<u>17,684,430</u>	<u>17,475,701</u>
流動資產			
存貨		31,583	26,771
應收賬款及其他應收款項	12	112,118	76,907
按公平值計入損益之金融資產	13	1,103,163	1,586,662
現金及現金等價物		4,480,496	3,817,144
銀行定期		117,774	-
		<u>5,845,134</u>	<u>5,507,484</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	977,260	1,073,299
合約負債		134,154	116,805
租賃負債		86,630	83,191
應繳稅項		78,775	53,770
銀行借貸 - 一年內到期		4,933,966	6,058,201
債券 - 一年內到期		1,572,324	1,599,864
按公平值計入損益之金融負債	13	38,104	25,030
		<u>7,821,213</u>	<u>9,010,160</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零二二年六月三十日

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行借貸 - 一年後到期	6,111,270	3,670,800
債券 - 一年後到期	7,423,854	7,371,436
租賃負債	15,718	57,136
遞延稅項負債	219,754	219,344
	<u>13,770,596</u>	<u>11,318,716</u>
	<u>1,937,755</u>	<u>2,654,309</u>
資本及儲備		
股本	7,510	7,510
儲備	1,930,245	2,646,799
	<u>1,937,755</u>	<u>2,654,309</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二二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。

於二零二二年六月三十日，本集團的綜合流動負債超出其流動資產約1,976.1百萬港元。本公司董事經考慮一項已簽署69.5億港元的兩年期定期貸款協議，此乃為於二零二二年七月四日到期的38.9億港元未償還貸款提供再融資，並為完成啟德項目餘下建築工程提供所需資金；截至二零二三年六月三十日止十二個月的現金流量預測，其已考慮COVID-19疫情對本集團營運的潛在影響；以及在二零二二年六月三十日之可動用的現金和未動用銀行融資額度，認為本集團於財務狀況表日後十二個月內將有充足流動資金及財務資源悉數滿足其財務責任及營運資金的需求。因此，本集團之簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

綜合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(「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二零二一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(「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：

香港會計準則第 16 號 (修訂)	物業、廠房及設備 — 達到預定用途前所得款項
香港財務報告準則第 3 號 (修訂)	概念框架引用
香港會計準則第 37 號 (修訂)	複雜的合同 — 履行合同的成本
年度改進項目	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
會計指引第 5 號 (修訂)	共同控制組合的合併會計

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
貨品或服務類別		
貨品銷售－自營銷售	330,085	373,988
來自特許專櫃銷售之收入	398,326	456,796
來自銷售後訂單銷售之收入	86,596	118,132
服務收入	40,862	37,811
來自顧客合約的收入	855,869	986,727
租金收入	71,140	75,805
	<u>927,009</u>	<u>1,062,532</u>
收入確認時間點		
在某個時間點確認：		
貨品銷售－自營銷售	<u>330,085</u>	<u>373,988</u>
隨著時間確認：		
來自特許專櫃銷售之收入	398,326	456,796
來自銷售後訂單銷售之收入	86,596	118,132
服務收入	40,862	37,811
	<u>525,784</u>	<u>612,739</u>
租金收入	<u>71,140</u>	<u>75,805</u>
總收入	<u>927,009</u>	<u>1,062,532</u>

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。

於二零二二年六月三十日，除位於英國之2,465,680,000港元（二零二一年十二月三十一日：2,727,270,000港元）已竣工投資物業外，本集團所有的非流動資產以香港為基地。截至二零二二年六月三十日止六個月，除位於英國已竣工投資物業所產生之56,532,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：60,000,000港元）外，本集團的收入均來自香港。

4. 其他收入，收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
淨匯兌虧損	(129,744)	(12,328)
管理費收入	37,870	39,017
贖回債券收益/(虧損)	232	(9,723)
其他	32,873	39,459
	<u>(58,769)</u>	<u>56,425</u>

5. 利息收入及投資(虧損)/收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行定期存款之利息收入	8,398	5,321
按公平值計入損益 之金融資產之股息收入	8,950	8,235
按公平值計入其他全面收益之金融資產之 股息收入	17,345	17,154
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	23,044	101,212
按公平值計入損益之金融資產/負債之公平值變動	<u>(512,959)</u>	<u>(44,414)</u>
	<u>(455,222)</u>	<u>87,508</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
以下項目之利息：		
銀行借貸	86,865	75,191
債券	215,484	164,597
租賃負債	<u>1,820</u>	<u>2,688</u>
	304,169	242,476
減：在建工程及在建投資物業之資本化金額	<u>(89,042)</u>	<u>(89,408)</u>
	<u>215,127</u>	<u>153,068</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2.3%（截至二零二一年六月三十日止六個月：2.2%）。

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本期稅項：		
香港利得稅	51,778	84,012
英國企業所得稅	6,013	7,248
	<u>57,791</u>	<u>91,260</u>
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	-	372
遞延稅項支出/(抵扣)	38,353	(39,443)
	<u>96,144</u>	<u>52,189</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於兩個期間的估計應課稅溢利，按19%的稅率繳納企業所得稅。

8. 除稅前(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本期間除稅前(虧損)/溢利已扣除下列項目：		
確認為支出之存貨成本	256,082	283,235
物業、廠房及設備之折舊	<u>105,766</u>	<u>112,104</u>

9. 股息

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

10. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)/盈利:		
本期間本公司擁有人應佔(虧損)/盈利	<u>(475,428)</u>	<u>219,991</u>
	二零二二年	二零二一年
	六月	六月
	三十日	三十日
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目		
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
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	<u>(0.317港元)</u>	<u>0.146港元</u>

每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，乃由於截止二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並沒有潛在可攤薄股本工具。

11. 按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
按公平值計入其他全面收益 之金融資產:		
- 於海外上市股票	802,065	1,043,379
- 非上市股票	408,200	405,600
	<u>1,210,265</u>	<u>1,448,979</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。

於二零二二年六月三十日，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。

12. 應收賬款及其他應收款項

	二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	26,619	37,351
預付賬款	71,443	26,876
已付按金	156,532	144,032
應收利息	2,304	866
其他	10,592	10,260
	<u>267,490</u>	<u>219,385</u>
減：非流動部分	(155,372)	(142,478)
流動部分	<u>112,118</u>	<u>76,907</u>

附註：

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。

12. 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：

	二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0日至30日	22,625	30,860
31日至60日	2,779	3,214
61日至90日	377	1,464
超過90日	838	1,813
	<u>26,619</u>	<u>37,351</u>

13. 按公平值計入損益之金融資產/負債

	二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
按公平值計入損益之金融資產：		
- 會所債券	<u>30,300</u>	<u>28,950</u>
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產：		
- 於香港上市股票	552,318	678,492
- 於海外上市股票	4,280	-
- 上市債券	284,492	563,084
- 非上市債券	94,200	177,840
- 非上市投資基金	145,423	156,994
- 非上市股權掛鈎債券	22,450	7,718
- 目標贖回遠期合約	-	2,534
	<u>1,103,163</u>	<u>1,586,662</u>
流動負債		
按公平值計入損益之金融負債：		
- 利率掉期	-	24,324
- 目標贖回遠期合約	38,104	706
	<u>38,104</u>	<u>25,030</u>

14. 應付賬款及其他應付款項

	二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
應付賬款	81,203	45,088
應付特許專櫃銷售款項	342,690	300,348
應付銷售後訂單銷售款項	76,995	70,587
應付建築成本	102,111	145,023
已收租賃按金	11,003	11,612
應計支出	231,842	375,796
應付利息	78,512	76,643
遞延稅項收入	30,152	32,847
其他	22,752	15,355
	<u>977,260</u>	<u>1,073,299</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：

	二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
0日至30日	46,272	20,179
31日至60日	31,448	19,003
61日至90日	110	297
超過90日	3,373	5,609
	<u>81,203</u>	<u>45,088</u>

應付賬款、應付特許專櫃及應付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

於二零二二年上半年，在COVID-19 變種病毒再度爆發及烏克蘭危機的陰霾下，加上通脹壓力升溫及貨幣緊縮的影響，全球經濟出現放緩。部分國家逐步取消與冠狀病毒相關的旅遊限制，跨境旅遊呈現復甦跡象，而中國則繼續堅持「清零」政策繼續打擊全球旅遊業。

於回顧期內，中國的國內生產總值按年增長 2.5%，但增長較二零二一年的 12.7% 大幅放緩，此乃由於中國對包括上海及北京等多個城市實施疫情管控措施，以遏止高度傳染性Omicron COVID-19 變種病毒的爆發，導致商業活動暫停。疫情管控及冠狀病毒嚴重干擾工業生產及消費需求。中國消費品零售總額按年下降 0.7%，而二零二一年則增長 23.0%。

香港作為本集團的本土市場，由於本地第五波COVID-19 疫情及因而實施的限制社交距離措施對經濟活動造成沉重打擊，香港經濟於二零二二年第一季度顯著惡化。儘管社交距離措施逐步放寬及新一輪消費券計劃於今年第二季度對本地需求提供一定支持，但隨著全球經濟增長放緩，本地經濟於二零二二年上半年仍然萎縮。勞動市場低迷及金融市場動盪持續打擊消費情緒。於二零二二年第一季度，香港本地生產總值下跌 4%，逆轉先前四季度的增長趨勢。消費者在疫情反覆及經濟持續不明朗下保持審慎態度，導致零售銷售額較一年前下降。於二零二二年首五個月，香港零售銷售額下跌 2.9%，而二零二一年同期則增長 8.9%。

面對COVID-19 疫情反彈及經濟下滑帶來的嚴峻挑戰，本集團迅速採取積極措施，以減輕負面影響及加強業務抗逆能力，並加強顧客參與度。

財務回顧

收入及銷售所得款項

於回顧期內，由於本集團店舖的顧客人流大幅減少，百貨店業務收入較去年同期減少12.8%至927.0百萬港元，而自營、銷售後訂單（「銷售後訂單」）及特許專櫃銷售交易產生的總銷售所得款項則減少11.7%至2,509.7百萬港元。本集團期內收入減少主要是由於自營銷售下跌約11.8%，以及來自銷售後訂單及特許專櫃銷售之佣金收入減少約15.7%所致，而來自倫敦商業物業之租金收入約為56.5百萬港元。

毛利及毛利率

本集團的毛利率佔收入的百分比由二零二一年的73.3%輕微下降至72.4%。受累於消費情緒疲弱，令利潤率普遍受壓。毛利較二零二一年同期錄得的779.3百萬港元減少13.9%至670.9百萬港元，原因是總銷售所得款項及毛利率均有所下降。面對艱難的營商環境，本集團特許專櫃銷售安排的綜合平均特許專櫃扣率由去年的23.1%輕微下降0.6百分點至22.5%。

股東應佔虧損／溢利淨額

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額475.4百萬港元，而去年同期則錄得溢利220.0百萬港元。虧損乃主要由於以下各項的綜合影響所致：(i) 於本年度第一季度，政府實施嚴格的防疫措施以防止第五波COVID-19疫情反彈，導致消費情緒減弱及本集團店舖的顧客人流減少，令收入減少12.8%；(ii) 本集團的金融投資錄得投資虧損455.2百萬港元，而去年同期則為投資收益87.5百萬港元；及(iii) 匯兌虧損129.7百萬港元，相比去年同期為12.3百萬港元。本集團核心業務除稅及融資成本前溢利（未計入按公平值計入損益的金融資產及負債（「按公平值計入損益的金融資產及負債」）及投資物業的公平值變動、匯兌差額及其他非經常性項目）為456.2百萬港元，較去年同期的645.2百萬港元下跌29.3%，其乃主要由於疫情下消費需求疲弱及利潤率縮減導致銷售收入減少所致。

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1.2%及佔總銷售所得款項額的10.8%(二零二一年：9.6%)。實際金額減少主要因期內較低折舊及攤銷費用所致。其他銷售及分銷成本保持相對穩定。

行政開支

本集團的一般行政開支較去年同期增加3.6%，與一般價格上漲一致。

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的管理費、信用卡費用回扣及其他收入、其他雜項收入及匯兌虧損。本期間錄得的其他虧損總額與去年同期的其他收入相比，主要是129.7百萬港元匯兌虧損所致，而二零二一年則為12.3百萬港元。本期間的重大匯兌虧損是由於英鎊（「英鎊」）貶值時換算本集團以英鎊計值的應收海外投資款項淨額，以及美元（「美元」）兌港幣升值時換算本集團以美元計值的應付債券所致。

投資收入／虧損

於二零二二年上半年，本集團錄得投資虧損淨額455.2百萬港元，而二零二一年同期則為投資收入淨額87.5百萬港元。投資（虧損）/收入淨額主要包括按公平值計入損益的金融資產及負債組合之公平值變動、已收及應收的利息及投資收入，以及股息收入，於二零二二年六月三十日，該投資組合的公平值約為1,095.4百萬港元。

於期內約455.2百萬港元的投資虧損淨額中，約444.3百萬港元乃來自本集團持有之若干由中國內地房地產開發集團發行之股本及債務證券公平值變動的未變現虧損，於二零二二年六月三十日，該等股本及債務證券之剩餘公平值總額分別約為82.4百萬港元及378.7百萬港元。於二零二二年六月三十日，本集團分類為流動資產及流動負債項下按公平值計入損益的金融資產及負債總額分別約為1,103.2百萬港元及38.1百萬港元。

融資成本

本集團的融資成本總額主要包括銀行貸款及應付債券的財務費用及利息開支。於回顧期內，資本化前融資成本及利息總額約為304.2百萬港元（二零二一年：242.5百萬港元）。

整體增加乃主要由於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）（本集團浮息貸款的參考利率）於期內增加以及於二零二一年六月發行的債券產生的額外利息所致。與啟德項目相關的借貸成本為89.0百萬港元（二零二一年：89.4百萬港元）資本化後，期內於損益中扣除的融資成本為215.1百萬港元（二零二一年：153.1百萬港元）。

流動資金及財務資源

本集團於期內的經調整未計利息、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的金融資產及負債及投資物業之公平值變動）由二零二一年的684.1百萬港元減少41.5%至400.4百萬港元。未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利的跌幅乃主要由於期內銷售收入下跌，加上上述提及的129.7百萬港元匯兌虧損所致。

於二零二二年六月三十日，未計及估值約為1,095.6百萬港元（二零二一年十二月三十一日：1,590.6百萬港元）的本集團按公平值計入損益的金融資產及負債淨額，本集團的淨負債（總借貸減現金及現金等價物及銀行定期）由二零二一年十二月三十一日的14,883.2百萬港元增加至15,443.1百萬港元，而現金及現金等價物及銀行定期亦由年初的3,817.1百萬港元增加至約4,598.3百萬港元。於香港銀行存放的現金當中，約97%以美元及港元計值，而其餘的現金則以英鎊、人民幣及其他外幣計值。

於二零二二年六月三十日，本集團分別有未償還銀行貸款約11,045.2百萬港元（二零二一年十二月三十一日：9,729.0百萬港元）及應付債券約8,996.2百萬港元（二零二一年十二月三十一日：8,971.3百萬港元）。未償還銀行貸款包括根據5年期有抵押貸款融資8,000百萬港元，當中包括5,000百萬港元定期貸款及3,000百萬港元可循環貸款，而提取的5,000百萬港元定期貸款及600百萬港元可循環貸款。5,000百萬港元的定期貸款自二零二三年十二月起每半年還款一次，該貸款融資的利息乃參考香港銀行同業拆息計算。本集團的其他未償還銀行貸款亦包括根據就支付部分啟德地皮地價撥付資金的9,000百萬港元5年期有抵押項目貸款融資而提取的3,891百萬港元定期貸款。於二零二二年七月四日，已由新融資下提取的款項，悉數償還該3,891百萬港元的未償還貸款。此外，還有為倫敦物業部分收購成本的融資之125百萬英鎊（相等於約1,190百萬港元）的有抵押定期貸款。此貸款參考SONIA（英鎊隔夜銀行同業拆借利率）計息，在二零二七年三年的五年期限結束前不需要還款。其餘未償還的銀行貸款為根據在總額為725百萬美元融資額度下提取金額合共46.5百萬英鎊（相等於約443.0百萬港元）的短期英鎊貸款。該短期貸款融資以本集團若干金融資產及現金存款作抵押，並參考倫敦銀行同業拆息計息。

於二零二二年六月三十日，本集團的淨負債與權益比率或淨資本負債率（即總借貸減現金及現金等價物以及銀行定期除以本公司擁有人應佔權益）進一步上升至797.0%（二零二一年十二月三十一日：560.7%），主要是本集團本期間虧損所致。同時，相對較高的淨資本負債率亦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，其公平市值於計算本公司擁有人應佔權益時並無計算在內。

於二零二二年六月三十日，本集團未動用的累計銀行融資額度折合約12,757.3百萬港元（二零二一年十二月三十一日：12,843.4百萬港元），其中約668.6百萬美元（相等於約5,248.3百萬港元）為非承諾融資額度。

於二零二二年六月二十八日，本集團與一銀團訂立2年期定期貸款融資協議，金額最多為6,950百萬港元，以就9,000百萬港元項目貸款融資（二零二二年七月四日到期）下已提取的3,891百萬港元部分未償還貸款金額進行再融資，且提供資金以完成啟德項目的建設。該6,950百萬港元貸款融資以啟德項目作抵押，並參考香港銀行同業拆息計息，且直至於二零二四年最後到期日前毋須償還。

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。本集團現時並無一套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

於二零二二年六月三十日，本集團已將賬面總值約1,058.5百萬港元（二零二一年十二月三十一日：1,081.2百萬港元）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，作為本集團獲得貸款融資額8,000百萬港元（二零二一年十二月三十一日：8,000百萬港元）的抵押品，其中已動用5,600百萬港元（二零二一年十二月三十一日：3,750百萬港元）。

此外，本集團將賬面總值12,186.1百萬港元（二零二一年十二月三十一日：11,380.1百萬港元）的整個啟德項目（包括在建工程及在建投資物業）作為本集團獲得項目貸款融資額9,000百萬港元的抵押品，以撥支啟德土地收購及其建築工程，其中3,891.0百萬港元（二零二一年十二月三十一日：3,891.0百萬港元）在期末已被動用。另外，於二零二二年六月三十日，本集團將若干賬面值約739.4百萬港元（二零二一年十二月三十一日：2,996.3百萬港元）的按公平值計入損益的金融資產、現金及現金等價物以及銀行定期，作為在最高貸款融資總額725百萬美元（二零二一年十二月三十一日：725百萬美元）下，提取之46.5百萬英鎊（相等於約443.0百萬港元）未償還貸款的抵押品。此外，本集團亦已抵押位於倫敦的投資物業，於二零二二年六月三十日，其公平值約為2,465.7百萬港元，以取得125百萬英鎊（相等於約1,190百萬港元）的定期貸款。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

本集團於回顧期間內並無任何重大收購及出售。

業務回顧

於二零二二年上半年，香港為對抗第五波COVID-19疫情爆發，在首幾個月到四月中旬實施最嚴格的COVID-19控制措施及持續跨境旅遊限制對本地零售市場造成打擊。儘管經營環境充滿挑戰，本集團繼續適時調整策略以提升競爭力，並積極把握今年第二季度疫情控制措施逐步放寬及政府的消費券計劃所帶來的市場機遇。

銅鑼灣崇光

疫情持續，加上本地經濟收縮及勞動市場嚴峻，嚴重削弱消費者信心。由於許多企業及消費者仍在努力應對疫情帶來的長期經濟影響，在防疫措施放寬及政府推出消費券計劃的支持下，零售業於二零二二年四月的消費支出僅出現短暫反彈。銅鑼灣崇光（「銅鑼灣崇光」）旗艦店，銷售額在第一季度按年暴跌35%，但因促銷活動得以適時實行，本集團得以將其於二零二二年上半年的跌幅收窄至只有10.3%，而去年同期則為增長8.2%。

本集團視員工、顧客及業務夥伴的安全為首要考慮，於回顧期內，受疫情影響，店舖的營運及營業時間需不時調整。由於政府於二零二二年第一季度實施嚴格的疫情管控措施以遏制COVID-19疫情的爆發，嚴重影響商業活動及顧客惠顧，整體客流量減少17.4%。由於珠寶及奢侈品連同化妝品及護膚產品的銷售表現優越，平均每宗交易額（不包括「鮮品館」超市的交易）增加2.8%至1,639港元。因整體客流量減少，逗留購買比率因此上升2.6個百分點至40.4%。

憑藉經驗豐富的管理領導及強大的品牌認受性，本集團與多個支付平台及業務夥伴推出一系列針對顧客需求且具吸引力的推廣活動，包括將具標誌性的崇光感謝祭延長至40日，以刺激疫情期間的銷售額，藉以充分把握消費券計劃帶來的商機。

作為本集團長期策略的一部分以及在面對嚴峻的市場逆境，本集團繼續致力加強其全渠道能力，加快數碼化及提升其SOGO eStore 整體消費體驗，同時亦致力透過持續優化SOGO Rewards 計劃吸引顧客再次惠顧及提升客戶忠誠度。本集團亦利用包括引入流行品牌的快閃店舖之互動營銷活動，以推動店舖的人流量。

與去年上半年零售市場信心仍未回復的較低基數相比，廣告需求於今年初有強勁開始，但因零售環境在第五波疫情期間轉差的情況下開始放緩。整體而言，期內來自本集團銅鑼灣崇光外牆的戶外全高清LED廣告屏幕CVISION的廣告收入較去年同期錄得26.7%之增長。

尖沙咀崇光

隨著持續實施嚴厲的跨境旅遊限制措施以遏制COVID-19疫情，二零二二年上半年入境旅遊持續停滯，訪港旅客人數仍大幅低於疫情前水平。由於缺乏遊客消費及本地消費意欲低迷，消費券計劃的短期刺激對本集團依賴遊客的尖沙咀崇光（「尖沙咀崇光」）的營運僅提供有限支持。尖沙咀崇光於上半年的銷售額大跌22.0%，而去年同期則按年增加6.8%。與銅鑼灣店相似，尖沙咀崇光於若干期間亦縮短營業時間，導致回顧期內的客流量及逗留購買比率有所下降。

和三味

和三味餐廳與銅鑼灣崇光位於同一幢物業，和三味餐廳的業務亦於回顧期內受到控制COVID-19疫情的相關措施而重挫，其營業收入按年下跌40.6%至約16.6百萬港元，而去年同期則上升25.6%。

倫敦物業

於二零二二年上半年，由單一租戶承租之倫敦商業物業所產生的租金收入總額為5.6百萬英鎊。受英鎊貨幣貶值影響，港元等值租金下跌5.8%至約56.5百萬港元。

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平方米之零售空間。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。

於回顧期內，啟德項目的建築工程在一定程度上受到疫情影響，但對雙子塔綜合體的整體竣工時間表並無重大影響。前期租賃籌備工作已展開，預期啟德零售綜合體最快於二零二三年底前投入營運。本集團相信該雙子塔綜合體將成為新啟德發展區及九龍東的地標，並將進一步擴闊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，由於近期本地COVID-19感染個案回升，對香港經濟復甦帶來重重壓力，令香港期待已久的邊境重新開放前景蒙上陰影，本集團對下半年香港零售業仍抱持悲觀態度。再者，隨著地緣政治緊張局勢加劇及供應鏈持續中斷，全球經濟前景轉差，加上為抑制通脹飆升而實施的貨幣緊縮政策，將進一步削弱商業信心及抑制消費者消費。

同時，受經濟放緩影響的中國正在全國通過大規模檢測及更新旅遊限制以應對新的COVID-19疫情。新一波疫情爆發令人擔憂重回嚴厲措施及管控，其將嚴重擾亂製造業、供應鏈及正常經濟活動。因此，全球第二大經濟體的COVID-19疫情管控措施將繼續影響全球經濟。

儘管香港政府在下半年將繼續完成第二階段的消費券計劃，希望透過推出其他刺激措施，以支持本地需求及振興本地經濟。然而，COVID-19疫情的長期經濟影響及疫情發展的持續不明朗，將導致消費情緒受壓並對零售業構成壓力。儘管中國大陸邊境於某個時刻將重開，但鑑於疫情或已改變零售格局並大幅改變消費者行為，零售業在可見將來全面恢復至疫情前水平仍面臨巨大困難。

儘管現在挑戰重重，本集團對香港的未來仍充滿信心。香港與大灣區日益融合，長遠而言將為本地經濟及零售業帶來龐大增長潛力。憑藉我們強大的品牌認受性及高瞻遠矚的管理團隊，本集團蓄勢待發，充分把握區內進一步連結融合所帶來的商機。

作為香港知名的零售營運商，本集團將繼續以科技優化營運及深化與客戶的聯繫，以鞏固其綜合競爭力，在瞬息萬變的零售環境中保持領先地位。

作為我們對股東的長期承諾，本集團將透過追求具潛力的長期發展機遇及把握戰略投資，繼續致力為股東實現可持續增長及更佳回報。

僱員

於二零二二年六月三十日，本集團全職員工為652名。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，員工成本（不包括董事酬金）為105.3百萬港元（二零二一年：106.2百萬港元）。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

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司已購回本金總額為 5,000,000 美元之 2022 年到期，利率為 4.25 厘的有擔保債券（債券代號：4571）（「2022 年有擔保債券」），佔 2022 年有擔保債券初始本金總額約 1.7%，總購買代價約為 5,026,000 美元，而該已購回的 2022 年有擔保債券其後已被註銷。

於二零二二年六月三十日，尚未償還之 2022 年有擔保債券的本金總額為 200,402,000 美元，佔 2022 年有擔保債券初始本金總額約 66.8%。

除上文所披露者外，截至二零二二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

本公司於截至二零二二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二零二二年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

中期業績之審閱

本集團截至二零二二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，二零二二年七月二十八日

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、石禮謙先生、許照中先生及葉毓強先生（為獨立非執行董事）。