

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其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 CHINA GROUP LIMITED

### 利福中國集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2136)

## 截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績

### 摘要

- 收入上升 36.7% 至人民幣 695.2 百萬元
- 本公司擁有人應佔溢利上升 357.7% 至人民幣 127.6 百萬元
- 每股盈利上升 357.7% 至人民幣 0.087 元
- 董事會不宣派任何中期股息

### 中期業績

利福中國集團有限公司(「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」)截至二零二三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二零二二年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3	695,235	508,514
銷售成本		<u>(301,165)</u>	<u>(220,263)</u>
毛利		394,070	288,251
其他收入、收益及虧損		109,828	104,877
銷售及分銷成本		<u>(301,619)</u>	<u>(282,457)</u>
行政開支		<u>(114,491)</u>	<u>(109,614)</u>
利息及投資收入	4	30,406	13,156
應佔一間合資企業溢利		14,428	9,558
應佔聯營公司溢利		255,196	197,050
融資成本	5	<u>(84,129)</u>	<u>(58,398)</u>
除稅前溢利		303,689	162,423
稅項	6	<u>(38,078)</u>	<u>(31,506)</u>
本期間溢利	7	<u>265,611</u>	<u>130,917</u>
其他全面收益			
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之匯兌差額		34	111
本期間其他全面收益，扣除稅項		<u>34</u>	<u>111</u>
本期間全面收益總額		<u>265,645</u>	<u>131,028</u>
本期間應佔溢利：			
本公司擁有人		127,622	27,884
非控股權益		<u>137,989</u>	<u>103,033</u>
		<u>265,611</u>	<u>130,917</u>
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		127,656	27,995
非控股權益		<u>137,989</u>	<u>103,033</u>
		<u>265,645</u>	<u>131,028</u>
		人民幣元	人民幣元
本公司擁有人應佔之 每股盈利 - 基本及攤薄	9	<u>0.087</u>	<u>0.019</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零二三年六月三十日

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,153,574	5,267,550
使用權資產		3,641,873	2,237,164
投資物業		1,246,254	1,261,645
於聯營公司的投資		3,527,850	3,272,654
於一間合資企業的投資		374,485	360,057
遞延稅項資產		16,927	5,298
其他應收款項	10	5,371	5,352
		<u>13,966,334</u>	<u>12,409,720</u>
流動資產			
存貨		94,355	109,471
應收賬款及其他應收款項	10	171,250	211,378
應收聯營公司款項		105,520	108,994
現金及現金等價物		2,740,164	1,609,097
		<u>3,111,289</u>	<u>2,038,940</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	949,701	1,094,625
應付一間合資企業款項		19,655	12,580
應付附屬公司一名非控股股東之款項		26,142	26,142
應繳稅項		18,534	23,984
銀行借貸—一年內到期		30,000	1,120,000
租賃負債		185,066	105,447
合約負債		13,049	9,691
		<u>1,242,147</u>	<u>2,392,469</u>
淨流動資產／（負債）		<u>1,869,142</u>	<u>(353,529)</u>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
銀行借貸－一年後到期	3,260,000	1,120,000
租賃負債	1,449,573	82,960
遞延稅項負債	61,394	54,367
	<u>4,770,967</u>	<u>1,257,327</u>
	<u>11,064,509</u>	<u>10,798,864</u>
資本及儲備		
股本	6,291	6,291
儲備	9,432,158	9,304,502
本公司擁有人應佔權益	9,438,449	9,310,793
非控股權益	1,626,060	1,488,071
	<u>11,064,509</u>	<u>10,798,864</u>

## 中期財務資料附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務資料（「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（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計準則（「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。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某些重要的會計估計。

編制中期財務資料所採用的會計政策和計算方法與截至二零二二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」）頒佈之香港財務報告準則之修訂本：

香港會計準則 1 及香港財務報告 準則實務報表 2（修訂）	會計政策的披露
香港會計準則第 8 號（修訂）	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號（修訂）	單一交易產生的資產和負債相關的遞延 稅項
香港會計準則第 12 號（修訂）	國際稅務改革—第二重大標準規則

於本期間應用之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／或於該等簡明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及銷售相關稅項、來自特許專櫃銷售之收入、服務收入以及租金收入，茲分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
<b>在某個時間點確認：</b>		
貨品銷售－自營銷售	<b>281,139</b>	199,457
<b>隨著時間確認：</b>		
來自特許專櫃銷售之收入	<b>251,249</b>	199,350
服務收入	<b>19,168</b>	13,711
來自客戶合約之收入	<b>551,556</b>	412,518
租賃收入	<b>143,679</b>	95,996
總收入	<b>695,235</b>	508,514

以上所有收入來自中華人民共和國（「中國」）。

#### 分部資料

根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團的經營業務歸屬單一經營分部，專注於中國經營百貨店、零售、相關業務以及物業投資。此經營分部乃根據符合香港財務報告準則的會計政策編製內部管理報告確定，並由首席經營決策人（「首席經營決策人」）（即本公司的首席執行官）定期審閱。首席經營決策人定期審閱本集團期內整體收入分析及溢利，以作出資源分配決策，因此並無呈列實體資料以外的個別分部資料。

本集團的非流動資產全部以中國為基地。於兩個期間，本集團並無客戶貢獻超過本集團總收入10%。

#### 4. 利息及投資收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款之利息收入	<u>30,406</u>	<u>13,156</u>

#### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
利息支出：		
- 銀行借貸	62,148	51,319
- 租賃負債	21,981	7,079
	<u>84,129</u>	<u>58,398</u>

#### 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
稅項支出包括下列項目：		
本期稅項：		
中國企業所得稅	42,680	28,053
遞延稅項（撥回）／支出	(4,602)	3,453
	<u>38,078</u>	<u>31,506</u>

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）和企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間的稅率均為25%。

## 7. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
本期間之溢利已扣除下列項目：		
員工成本	99,888	93,637
物業、廠房及設備之折舊	123,053	131,642
投資物業之折舊	15,391	15,391
使用權資產之折舊	76,880	83,852
租賃應收款項之預期信貸虧損之虧損撥備	3,719	548
支付可變動租賃的開支	19,567	7,676
確認為支出之存貨成本	<u>240,109</u>	<u>168,206</u>

## 8. 股息

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派任何股息（二零二二年：無）。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔本期間溢利	<u>127,622</u>	<u>27,884</u>
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,464,449</u>	<u>1,464,449</u>

每股攤簿盈利與每股基本盈利相同，乃由於分別截止二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並沒有潛在可攤簿股本工具。



## 10. 應收賬款及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收賬款	8,236	25,929
租賃應收款項	62,513	74,862
	<b>70,749</b>	100,791
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(6,376)	(2,657)
	<b>64,373</b>	98,134
預付款項	230	257
已付按金	5,371	5,352
應收增值稅（「增值稅」）	75,850	88,457
其他	53,050	46,783
	<b>134,501</b>	140,849
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(22,253)	(22,253)
	<b>112,248</b>	118,596
	<b>176,621</b>	216,730
減：非流動部分	(5,371)	(5,352)
	<b>171,250</b>	211,378

本集團向顧客作出的零售銷售主要透過現金及借記卡或第三方支付平台進行。本集團的應收賬款主要來自透過第三方支付平台之銷售，一般於一至兩個工作日收回，而租賃應收款項一般於30天內收回。以下為應收賬款及租賃應收款項（扣除預期信貸虧損撥備（如有））根據報告期末發票日期之賬齡分析：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0日至30日	40,807	56,742
31日至60日	9,524	20,944
61日至90日	2,948	6,696
超過90日	11,094	13,752
	<b>64,373</b>	98,134

## 11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付賬款	44,049	47,548
應付工程款項	83,917	252,516
應付特許專櫃銷售款項	374,473	325,970
可退還預付卡按金	131,486	139,191
已收租賃按金	209,193	204,819
應計費用	56,541	73,417
應付增值稅項	1,653	7
應付利息	328	2,940
其他	48,061	48,217
	<u>949,701</u>	<u>1,094,625</u>

以下為根據報告期末發票日期之應付賬款的賬齡分析：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0 日至 30 日	32,584	32,825
31 日至 60 日	1,537	5,898
61 日至 90 日	1,480	1,800
超過 90 日	8,448	7,025
	<u>44,049</u>	<u>47,548</u>

應付款項及應付特許專櫃銷售款項之平均信貸期為從發票日期起計45日以內。本集團設有財務風險管理政策，確保所有應付款項於信貸期限內支付。

## 審閱報告摘要

以下章節載列本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務資料所編製之報告摘要。

### 保留結論的基礎

貴集團持有若干聯營公司（以下簡稱為「北人集團」）之股權。截至二零二三年六月三十日止期間，貴集團確認應佔聯營公司溢利為人民幣 255.2 百萬元及於二零二三年六月三十日在中期簡明綜合財務狀況表對聯營公司的投資賬面價值為人民幣 3,527.9 百萬元，而於截至二零二三年六月三十日止六個月期間屬於北人集團之應佔聯營公司溢利為人民幣 254.4 百萬元及於二零二三年六月三十日對聯營公司的投資賬面價值為人民幣 3,522.1 百萬元。

於二零一九年，貴集團已就因三家中國公司（「債務人」）欠北人集團的全部逾期應收賬款餘額（「應收賬項」），計提全額預期信貸虧損撥備（扣除遞延稅項抵免）（「全額減值」），以確認貴集團應佔北人集團的業績。有關應收賬項由債務人之最終實質擁有人（「擔保人」）提供擔保。截至二零一九年十二月三十一日止年度，全額減值對貴集團應佔聯營公司虧損、擁有人應佔虧損及非控股權益應佔虧損的影響分別為人民幣812.4百萬元、人民幣487.4百萬元及人民幣325.0百萬元。

我們先前於貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表的核數師報告中作出保留意見，原因為審計範圍受到限制，我們無法獲得充足及適當的證據，以是否必須對應收賬項賬面價值為零及有關全額減值的相關遞延稅項抵免作任何調整，而這將最終影響(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度的貴集團應佔聯營公司溢利及於該日其於聯營公司的投資賬面價值；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度貴集團綜合損益及其他全面收益表中的擁有人應佔貴集團虧損及非控股權益應佔溢利；及(iii)於二零二二年十二月三十一日，貴集團綜合財務狀況表中的貴公司擁有人應佔權益及非控股權益。

於截至二零二三年六月三十日止六個月期間及直至本報告日，就應收債務人之應收賬項的可收回性沒有任何進一步的資料及發展。因此，貴集團管理層認為於結轉北人集團應收賬項的全額減值於二零二三年六月三十日仍為合適。

然而，截至本報告日止，貴集團管理層無法向我們提供有關債務人和擔保人財務狀況的充足證據，包括債務人迄今的財務資料、擔保人其他資產的詳情（包括這些資產的性質、金額、有沒有被追討和抵押等），而這些資產可能被追索用於清償欠付北人集團之應收賬項。因此，我們無法獲得必須的充足及適當的證據，以就應收賬款的可收回金額作出評估。鑒於上述範圍的限制，我們無法進行其他令人信納之程序，以釐定是否有必要對於二零二三年六月三十日的應收賬項款賬面價值為零及有關全額減值的相關遞延稅項抵免進行任何調整，而這將影響：(i)截至二零二三年六月三十日止期間 貴集團應佔聯營公司溢利及於該日對聯營公司的投資賬面價值；(ii)截至二零二三年六月三十日止期間 貴集團簡明綜合損益及其他全面收益表中的擁有人應佔 貴集團溢利及非控股權益應佔溢利；及(iii)於二零二三年六月三十日， 貴集團簡明綜合財務狀況表中的 貴公司擁有人應佔權益及非控股權益。

## 保留結論

按照我們的審閱，除我們報告中「保留結論的基礎」部分所述事項可能產生的影響外，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

## 管理層討論及分析

### 市場概覽

二零二三年上半年，中國經濟逐步平穩回升，其國內生產總值按年錄得5.5%增長。自今年年初，中國各地壓抑的消費需求逐步釋放。雖然部分消費者仍因經濟前景不明朗，消費態度偏向謹慎，但還是有較多消費者選擇重拾店內購物及線下娛樂體驗的樂趣。受各地刺激消費政策幫助，消費力持續擴張。在二零二三年上半年，全國零售銷售額按年增長8.2%，其中以餐飲、金銀珠寶及服裝鞋類產品的增長尤為顯著。以零售店類別而言，二零二三年上半年百貨店的零售額按年上升9.8%，超市零售銷售額則較二零二二年上半年放緩0.4%。

另一方面，中國消費者的消費目的也出現變化。購物不再只關注所購買的產品或服務的品質和價格，他們更關注相關產品及服務的附加情感價值，希望通過優質的產品和服務，獲得更好的生活體驗。故營銷活動中設計出讓消費者樂享其中，促進店內消費的沉浸式場景至關重要。尤其在後疫情時代，環保及健康產品的需求進一步增加。為應對日益增長的健康生活新風尚，零售商正積極探索可持續發展機遇、推動消費增長。

### 財務回顧

為把握經濟反彈增長帶來的機遇以及提升其整體競爭力，本集團持續優化門店營運，創造獨特的行銷場景、籌辦多元化的文娛體育活動，吸引消費者到店體驗及光顧，從而增加人流及銷售額。本集團旗下兩家知名百貨店—上海久光及蘇州久光，以及名為上海久光中心（「上海久光中心」）的購物中心，均於截至二零二三年六月三十日止六個月（「期內」）錄得可觀的銷售增長。

### 收入及銷售所得款項

本集團期內收入由去年同期的人民幣 508.5 百萬元按年增加 36.7%至人民幣 695.2 百萬元。該升幅乃主要由於二零二三年上半年本集團的門店營運恢復正常，相比去年同期若干期間門店需關閉或縮短營業時間。本集團的銷售所得款總額由去年同期的人民幣 1,087.4 百萬元提升 50.7%至期內的人民幣 1,638.6 百萬元。

### 毛利及特許專櫃扣率

期內，本集團的毛利按年增加 36.7%至人民幣 394.1 百萬元。毛利率按收入計算之百分比維持約 56.7%，毛利率按銷售所得款總額計算之百分比為 24.0%，而去年同期為 26.5%。另一方面，平均特許專櫃扣率由去年同期的 19.2%微升至 19.6%。

### 股東應佔溢利淨額

本公司期內股東應佔溢利淨額按年上升 357.7%至人民幣 127.6 百萬元。該升幅主要是由於(i)本集團業務營運恢復正常後，銷售額及其他收入大幅增長；及(ii)應佔北人集團溢利份額增加 28.6%至人民幣 152.7 百萬元。若剔除應佔聯營公司及一間合資企業溢利，本集團期內錄得除稅前溢利為人民幣 34.1 百萬元，而二零二二年則錄得除稅前虧損人民幣 44.2 百萬元。

### 銷售及分銷成本

本集團期內的總銷售及分銷成本由去年同期的人民幣 282.5 百萬元上升 6.8%至人民幣 301.6 百萬元。該增加主要是由於期內營運及員工成本因業務營運恢復正常而增加，以及根據提成率計算的租金支出及相關稅項上升所致。本集團的銷售及分銷成本總額佔銷售所得款項總額的百分比由二零二二年同期的約 26.0%，減少至期內約 18.4%，乃由於銷售額增長遠高於成本增幅。

### 行政開支

本集團的一般行政開支由二零二二年上半年的人民幣 109.6 百萬元，按年溫和增加 4.4%至人民幣 114.5 百萬元，該增加主要是於期內業務營運恢復正常而帶來的相應員工成本上升所致。

### 員工成本

期內員工成本（不包括董事酬金）由二零二二年同期的人民幣 93.6 百萬元，按年增加 6.7%至人民幣 99.9 百萬元，該增幅乃主要於期內業務營運恢復正常以及薪金整體調整所致。於二零二三年六月三十日，本集團僱用之全職員工總數為 1,164 名，而於二零二二年六月三十日則為 1,160 名。

### 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／租戶收取的管理費、第三方支付平台費用及其他各項收入、其他雜項收入及匯兌收益／虧損，於期內按年增加 4.7%至人民幣 109.8 百萬元。該增幅乃主要由於來自因銷售額增加令從專櫃收取的第三方支付平台費用增加，以及停車場收入增加所致。

### 利息及投資收入

本集團於期內的利息及投資收入按年上升 131.1%至人民幣 30.4 百萬元，乃由於銀行貸款淨提取約人民幣 1,050 百萬元以及經營現金增加，導致銀行結存增加，因而令銀行利息收入上升。

## 融資成本

本集團的融資成本主要包括銀行借貸及租賃負債所產生的利息。期內的融資成本總額約為人民幣 84.1 百萬元（二零二二年：人民幣 58.4 百萬元），該升幅乃由於全額提取人民幣 3,300 百萬元融資後貸款金額增加，以及有關上海久光物業續租後之租賃負債產生較高的財務費用所致。

## 流動資金及財務資源

本集團於期內經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利(EBITDA)由二零二二年上半年錄得的人民幣 170.0 百萬元增加至期內的人民幣 242.4 百萬元。該增幅主要由於營運復常後銷售及收入回升所致。於二零二三年六月三十日，本集團的淨負債（定義為現金及現金等價物及應收聯營公司款項減總銀行借貸、應付一名附屬公司非控股股東款項及應付一間合資企業款項）由二零二二年十二月三十一日約人民幣 560.6 百萬元減少至約人民幣 490.1 百萬元，乃由於營運現金增加所致。

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣 2,740.2 百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣 1,609.1 百萬元），其中人民幣 16.4 百萬元以港元計值並存放於香港。剩餘現金結存則存放於中國內地，其中約 3.3%以美元計值，其餘 96.7%以人民幣計值。銀行結存與於二零二二年十二月三十一日相比有所上升，乃由於本集團於二零二三年一月全數提取人民幣 3,300 百萬元的新銀行融資，以償還人民幣 2,240 百萬元項目貸款，餘額約人民幣 1,060 百萬元作為銀行現金。該新銀行融資以上海久光中心的零售部分（包括地下樓層）作抵押，並參照中國貸款市場報價利率下浮若干基點計息。於期末，本集團的負債與權益比率（定義為銀行借款除本公司擁有人應佔權益）上升至 34.9%（二零二二年十二月三十一日：24.1%），乃由於銀行貸款增加所致。

## 外匯監管

本公司及其位於中國的附屬公司的功能貨幣為人民幣，本集團的絕大部分交易均以人民幣計值。如上文「流動資金及財務資源」一節所述，本集團一小部分貨幣資產以外幣（港元及美元）計值。鑒於本集團大部分收入及開支以及其借貸及資本開支均以人民幣計值，而存放於香港之港元現金結存是用作支付中國內地以外地方產生的營運開支，本集團目前並不需要一套全面外幣對沖政策。然而，管理層將監察本集團的外幣風險，並將於有需要時考慮採取適當措施減低任何潛在重大外幣風險。

## 資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團已抵押其若干 (i)位於中國之物業、廠房及設備，賬面價值約為人民幣 3,711 百萬元（二零二二年十二月三十一日：位於中國之物業、廠房及設備及投資物業，分別為人民幣 3,786 百萬元及人民幣 1,262 百萬元）；及 (ii)位於中國之使用權資產，賬面價值約為人民幣 1,595 百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣 1,620 百萬元），以獲授銀行融資人民幣 3,300 百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣 2,240 百萬元）。

## 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## 重大投資、重大收購及出售

本集團於期間內並無任何重大投資，亦無有關附屬公司的重大收購或出售。

## 業務回顧

於二零二三年上半年，積壓多時的消費需求逐步釋放，加上政府政策推動本地消費，以及去年相對較低基數，零售市場較去年同期大幅改善。本集團繼續利用線上管道，定期透過發放新產品及服務直播，拉動消費者到訪本集團的實體店。本集團同時優化產品和服務組合，引入健身室等非傳統零售及服務商戶，及開展各種主題營銷活動，豐富消費場景及顧客體驗，從而通過增加客流量促進銷售額。

## 上海久光中心

作為以休閒體驗與生活時尚中心定位的高品質商業綜合體，上海久光中心於期內推出中大型連串行銷活動，吸引顧客親臨購物中心，透過社交互動享受店內購物的樂趣。早在三月，上海久光中心匠心獨運在大台階、步行街設置數以千盆鮮花，展現「花漾·久光」主題的風采，與靜安區內的鬱金香花博會互相呼應；及後更攜手藝術家Aka Uncle透過線條簡約的卡通人物擺設，結合上海久光中心獨特的空間格局，描繪一段段饒富趣味的故事。六月，上海久光中心開展夏日主題系列活動，包括百人快閃舞蹈、露天電影、體育活動賽事等，滿足年青一代重視歡樂、新奇或舒適體驗的消費需求。上海久光中心積極及定期打造生活時尚品味的消費場景，已成為北上海的年青消費新地標。

於二零二三年上半年，上海久光中心的銷售所得款及租賃收入分別按年上升 49.0% 及 55.4% 至人民幣 162.2 百萬元及人民幣 90.5 百萬元，其中，時裝及化妝品類產品的銷售增長尤為顯著。日均客流量約 27,800 人次，逗留購買比率上升 12.9 個百分點至 77.2%，而平均每宗交易額維持約人民幣 208 元。

期內，上海久光中心繼續致力推進為兩座辦公樓招租工作。儘管面對疲弱的商業地產市道，東座在二零二三年六月底已錄得近 50% 的出租率，其租戶涵蓋物流、專業服務、電子商務及其他等企業。西座自今年二季度開始招租，目前正與潛在感興趣的客戶商談中。



## 上海久光

上海久光於二零二三年上半年消費熱情節節攀升之際，加強不同渠道的營銷活動以鞏固久光品牌價值。以豐富多姿的市場推廣活動吸引顧客親臨門店及促使他們逗留更長時間。其中，上海久光與移動的頭腦博物館帶來奧地利藝術家Jan Dornig創作的tutuhulu兔兔葫蘆中國首展《大展紅兔》和潮流藝術展《一起闖入兔子洞》，兩個活動均成為靜安區大受歡迎的拍照打卡點。在四月下旬起的一個多月，上海久光呼應「花漾·久光」主題，把上海久光店內外打造成春日花海，配合推介田園野趣及相關旅遊產品。為慶祝母親節，上海久光亦籌辦油彩體驗班及舉行藝術家作品展等，同時為顧客帶來消閒體驗及禮遇驚喜，加強現有久光貴賓會員的忠誠度，並吸引新顧客成為久光忠誠計劃的會員，為本集團帶來新的增長機遇。

於二零二三年上半年，上海久光的日均客流量由去年同期的 17,000 人次升至 49,000 人次。儘管平均每宗交易額及逗留購買比率分別下降 14.0% 至人民幣 404 元及 16.0 個百分點至 38.7%，但銷售所得款總額按年大升 71.3% 至人民幣 995.6 百萬元。該店期內的平均特許專櫃扣率約為 22.8%（二零二二年：23.0%）。

## 蘇州久光

於二零二三年上半年，蘇州零售銷售市況逐漸回暖。蘇州久光匯萃各國知名珠寶鐘錶品牌，已成為當地消費者選購珠寶首飾的勝地之一。期內，蘇州久光與店內的<sup>1</sup>品牌珠寶零售商再次合作舉辦大型珠寶展，進一步吸引客流量及提升銷售，鐘錶及珠寶於店內各種產品類別的銷售中因而獨佔鰲頭。此外，蘇州久光重裝打造的男仕服飾購物場所以及醫美中心，期內成功為該店吸引更多客流量及刺激消費。

蘇州久光期內的銷售所得款總額按年上升 22.2% 至人民幣 469.5 百萬元。日均客流量按年增加 11.8% 至約 12,300 人次，而逗留購買比率及平均每宗交易額於期內則分別下跌 2.7 個百分點及 12.1% 至 60.8% 及人民幣 496 元。期內的平均特許專櫃扣率維持約 15.3%。

## 大連及瀋陽物業

本集團於大連及瀋陽的商用物業於期內仍然空置，並繼續因該等物業的維修保養成本錄得現金流出總額約人民幣 10.6 百萬元。

## 獨立「鮮品館」之經營

本集團在上海長寧租賃物業獨立經營「鮮品館」，出售優質食品及糕餅產品。於期內，「鮮品館」銷售所得款較二零二二年上半年略微下降，乃主要由於去年疫情期間消費者囤購生活必需品所致。

## 於聯營公司的投資

本集團持有紮根於中國河北省石家莊的零售龍頭集團北人集團之策略性股權。與本集團於上海的業務情況不同，北人集團的業務相對穩定，並未有出現太大的反彈，因為該區去年上半年並未受疫情的嚴重影響。由於成本和費用的增加高於銷售額和收入的增長，零售業務利潤相比去年略有下降。然而，受惠於處置出售一塊用地產生之一次性收益，北人集團期內淨利潤有所增加，本集團於期內的應佔溢利淨額（扣除應佔非控股權益）由二零二二年同期的人民幣 118.7 百萬元增長 28.6% 至人民幣 152.7 百萬元。

如「保留結論的基礎」一節所詳述，本集團已就債務人逾期的全額應收賬項結餘計提全額減值。

本集團自北人集團管理層得知，就收回未償還應收賬項上並無取得任何進展，且並無獲得與債務人及擔保人有關的進一步財務資料。根據現有資料，本集團認為於就債務人的逾期應收賬項在二零一九年作出全額減值仍為最佳估算。

由於持有北人集團的非控股權益，本集團僅可依賴北人集團管理層(i)採取適當及必要行動，以向債務人及／或擔保人收回應收賬項；及(ii)獲得最新相關資訊，包括但不限於債務人及擔保人的財務資料及財務狀況，以及取得對債務人及／或擔保人進行的法律行動的進展（如有）。

於期內，本集團財務總監（「財務總監」）繼續根據跟進本公司日期為二零二零年五月五日的補充公告所詳述以應對保留意見之本公司計劃，每季度與北人集團管理層進行溝通，以獲得有關對債務人進行之法律行動及對擔保人的刑事起訴之最新進展。

截至目前為止，本集團財務總監無法獲得任何更新資料，原因是債務人及／或擔保人的所有資產、記錄及資料仍由中國地方政府當局保管。因此，無法獲得核數師要求的債務人及／或擔保人的相關資料以解決保留意見。

由於本集團僅持有北人集團非控股權益，董事會明白須依賴北人集團管理層採取必要的法律行動，並透過與相關當局定期聯繫監察事態進展。董事會亦知悉北人集團管理層獲取最新資料時所面對的挑戰。

鑒於上述事項及儘管在取得核數師要求的有關債務人及／或擔保人的最新資料未有任何進展，董事會認為，本集團及北人集團管理層所採取的行動在此情況下是最為適當的行動。據瞭解，截至本公告日期，幾乎所有債務人或擔保人擁有的公司的核心僱員以及擔保人本身仍被地方有關當局拘留，因此在有關債務人及／或擔保人的進一步資料上未有取得進展。

儘管本集團將繼續與北人集團管理層緊密合作，以推動針對債務人／擔保人的法律案件的發展，本公司管理層認為，在地方有關當局對擔保人提出的刑事起訴有任何有意義的進展或結論之前，預期北人集團針對債務人就收回應收賬項採取的法律行動不會有任何進展。鑒於上述事項，本公司此時無法提出未就解決或移除保留意見之任何其他實際可行的行動或具體時間表。

董事會及審核委員會同意，鑒於該事件的獨特性及不尋常情況，此時就解決審計修改並無其他實際可行的行動或任何具體時間表。

核數師知悉到本公司及北人集團管理層於過往數年中在取得債務人／擔保人資料方面所採取的行動和面對的困難，而擔保人及其大部分核心僱員被拘留，及擔保人擁有的所有資產被地方政府查封。

核數師亦知悉本公司計劃繼續依賴北人集團管理層取得有關債務人／擔保人的資料。然而，在本公司能夠就債務人／擔保人的財務狀況及擔保人的其他資產詳情向核數師提供充分憑證前，核數師將無法評估彼等是否已取得其認為必要的充足適當審核憑證。

本集團將繼續努力與北人集團管理層進一步探索可獲取資料(包括但不限於債務人及擔保人之財務資料及財務狀況)的方案。此外，本集團將繼續與北人集團管理層定期聯繫，以確保瞭解最新進展情況及評估收回債務人逾期應收賬項的可能性，並將於適當時候與核數師進行討論，以解決有關事宜。

## 展望與計劃

在國際環境錯綜複雜、世界經濟增長乏力、貿易投資增速放緩的背景下，中國經濟於今年初開始反彈，並在第二季持續向好。同時，房地產市場持續低迷不僅拖累固定資產投資，更為就業市場加大壓力，部份消費者因經濟前景不明影響其購買意欲，消費行為更加謹慎。但社會全面復常後，零售服務業增長加快。今年暑假的確可以看到餐飲企業顧客盈門，影院票房高漲。在新消費場景層出不窮下，對零售市場展望審慎樂觀。

為把握市場機遇及提升整體競爭力，本集團致力培育久光品牌，鞏固其在上海及長三角地區百貨零售業的領先地位。本集團將繼續密切留意消費趨勢、優化產品及服務組合，努力建立和加深與顧客的關係、以滿足中產階級及高消費千禧一代的消費需求，並透過卓越的產品和服務進一步提升顧客對久光品牌的認同。

鑒於越來越多消費者，尤其是年輕人注重消費時的體驗，追求情感價值層面的購物感受，如何準確理解及適時回應消費者的情感訴求成為本集團的關鍵工作之一。本集團將繼續探索環保綠色、體育文娛、心理健康等顧客關注的議題，將物質、精神、文化，和娛樂消費融合在沉浸式的商業場景，吸引顧客主動參與，開拓消費的新藍海。

上海久光中心憑藉其別具特色的戶外三層中庭設計，將可舉辦多元化活動，包括今年暑假初，上海久光中心將戶外區域打造一系列戶外沉浸式體驗活動，如親子水上樂園和《安徒生童話藝術展》。同時，上海久光安排常居上海香港兒童組成的合唱團在店內演唱，慶祝香港回歸二十六周年。蘇州久光在場內舉行世界咖啡杯測大賽中國區總決賽期間，適時推出咖啡藝術節，吸引顧客觀賞頂尖咖啡師競技之餘，亦可以閒逛咖啡主題市集，享受不同的特調咖啡和各式美食。

本集團將繼續優化商戶組合和豐富商業業態，提供更多體驗式及沉浸式消費項目，提升客流量及銷售額。上海久光中心已開設電影院、滑板公園和卡拉OK；而上海久光和蘇州久光繼續舉行不同主題活動包括藝術展、3x3 籃球比賽、及寵物節等，令購物場所及生活方式深度融合，從而吸引新舊顧客前來體驗及消費。

本集團將不時完善其VIP會員計劃，旨在促進與顧客更深入的互動。借助專享優惠、會員特別禮遇及其他獎賞，顧客忠誠計劃效應將得到提升，從而吸引會員到店頻次及購物。

本集團將繼續留意消費潮流，於實體店和線上業務的行銷策略和方式上力求實務創新，包括利用串流直播、視頻短片及其他新興社交媒體舉辦有趣新奇的推廣活動。線上業務平台除為顧客提供線上購物的選擇外，亦透過定期發放新產品及服務直播，增加久光品牌曝光度和傳播度。

另外，本集團將不遺餘力推進上海久光中心兩座辦公樓的招租力度，預期辦公樓在可見的將來將為本集團帶來穩定的現金流。

憑藉久光品牌的強大認受性及專業管理團隊，本集團將繼續尋找具潛力的業務和投資機遇，以實現長期增長及為股東帶來持續回報。

### **僱員**

於二零二三年六月三十日，本集團共僱用 1,164 名員工，其中 1,158 人駐中國內地及 6 人駐香港。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，員工成本（不包括董事酬金）為人民幣 99.9 百萬元（二零二二年：人民幣 93.6 百萬元）。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框架及花紅制度因應僱員表現釐定。

### **中期股息**

董事會議決不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月內的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

### **企業管治守則**

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月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，惟下列偏離除外：

主席及首席執行官之角色並無作出區分，然而此安排將有利發展及執行本集團業務策略，及增強營運效率及效益。

### **購買、出售或贖回上市證券**

截至二零二三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。

## 中期業績之審閱

本集團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佈之香港審閱準則第 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  
利福中國集團有限公司  
劉鑾鴻  
主席

香港，二零二三年八月二日

於本公告日期，董事會包括劉鑾鴻先生、劉今晨先生及劉今蟾小姐（為執行董事）；陳楚玲小姐（為非執行董事）；以及張美嫻小姐、張悅文先生及林光蔚先生（為獨立非執行董事）。