

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績

摘要

- 收入下跌 4.2% 至人民幣 617.8 百萬元
- 本公司擁有人應佔虧損人民幣 3.7 百萬元
(二零二四年：溢利人民幣 41.7 百萬元)
- 每股虧損人民幣 0.003 元
(二零二四年：每股盈利人民幣 0.028 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」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零二四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收入	3	617,766	644,603
銷售成本		(289,981)	(282,537)
毛利		327,785	362,066
其他收入、收益及虧損		88,632	101,569
銷售及分銷成本		(268,587)	(289,501)
行政開支		(128,900)	(118,946)
利息及投資收入	4	26,638	25,336
應佔一間合資企業溢利		18,508	16,651
應佔聯營公司溢利		135,195	160,557
融資成本	5	(82,240)	(93,505)
除稅前溢利		117,031	164,227
稅項	6	(44,955)	(33,311)
本期間溢利	7	72,076	130,916
其他全面(虧損)/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		(41)	3
本期間其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(41)	3
本期間全面收益總額		72,035	130,919
本期間應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(3,730)	41,668
非控股權益		75,806	89,248
		72,076	130,916
應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(3,771)	41,671
非控股權益		75,806	89,248
		72,035	130,919
		人民幣元	人民幣元
本公司擁有人應佔之每股(虧損)/盈利			
- 基本及攤薄	9	(0.003)	0.028

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 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		4,770,282	4,884,676
使用權資產		3,354,320	3,426,205
投資物業		1,184,690	1,200,081
於聯營公司的投資		3,836,971	3,701,776
於一間合資企業的投資		385,129	366,621
遞延稅項資產		32,586	32,586
其他應收款項	10	17,117	19,930
銀行存款		518,600	618,600
		<u>14,099,695</u>	<u>14,250,475</u>
流動資產			
存貨		89,544	97,177
應收賬款及其他應收款項	10	141,052	164,876
應收聯營公司款項		50,133	146,692
結構性銀行存款		510,700	509,510
現金及銀行結存		1,916,126	1,825,205
		<u>2,707,555</u>	<u>2,743,460</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	769,042	955,314
應付一間合資企業款項		14,735	32,617
應付附屬公司一名非控股股東之款項		26,142	26,142
應繳稅項		12,404	19,937
銀行借貸－一年內到期		70,000	60,000
租賃負債		53,023	51,949
合約負債		11,857	9,821
		<u>957,203</u>	<u>1,155,780</u>
淨流動資產		<u>1,750,352</u>	<u>1,587,680</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 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	3,138,000	3,178,000
租賃負債	1,487,533	1,514,581
遞延稅項負債	82,802	75,897
	<u>4,708,335</u>	<u>4,768,478</u>
	<u>11,141,712</u>	<u>11,069,677</u>
資本及儲備		
股本	6,291	6,291
儲備	<u>9,368,420</u>	<u>9,372,191</u>
本公司擁有人應佔權益	9,374,711	9,378,482
非控股權益	<u>1,767,001</u>	<u>1,691,195</u>
	<u>11,141,712</u>	<u>11,069,677</u>

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二五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會計準則編製財務報表需使用某些重要的會計估計。

除下文所披露在本期間強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂外，編制中期財務資料所採用的會計政策和計算方法與截至二零二四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會計準則之修訂本：

<u>準則</u>	<u>關鍵要求</u>
香港會計準則第 21 號（修訂）	缺乏可交換性

於本期間應用之經修訂香港財務報告準則會計準則，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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
在某個時間點確認：		
貨品銷售－自營銷售	262,183	262,424
隨著時間確認：		
來自特許專櫃銷售之收入	186,699	202,619
服務收入	20,198	17,949
來自客戶合約之收入	469,080	482,992
租賃收入	148,686	161,611
總收入	617,766	644,603

以上所有收入於中華人民共和國（「中國」）產生。

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、零售及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。

本集團的業務及所有非流動資產均位於中國。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	
	二零二五年	二零二四年
	(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	20,466	15,587
結構性銀行存款之投資收入	6,172	9,749
	<u>26,638</u>	<u>25,336</u>

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(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	48,581	60,302
- 租賃負債	33,659	33,203
	<u>82,240</u>	<u>93,505</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(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	24,044	32,331
預扣稅	14,006	3,087
遞延稅項支出/(抵扣)	6,905	(2,107)
	<u>44,955</u>	<u>33,311</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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
本期間之溢利已扣除/(計入)下列項目：		
員工成本	98,721	106,760
物業、廠房及設備之折舊	116,525	112,340
投資物業之折舊	15,391	15,391
使用權資產之折舊	71,885	71,884
應收賬款及租賃應收款項之預期信貸虧損 (撥備回撥)/ 撥備	(719)	822
支付可變動租賃的開支	14,905	15,680
確認為支出之存貨成本	<u>230,196</u>	<u>226,330</u>

8. 股息

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司並無派付或宣派任何股息（二零二四年：無）。

9. 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	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
(虧損)/盈利		
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	<u>(3,730)</u>	<u>41,668</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千股	二零二四年 (未經審核) 千股
股份數目		
普通股加權平均數目	<u>1,464,449</u>	<u>1,464,449</u>

截至二零二五年六月三十日止六個月的攤薄後每股(虧損)/盈利相等於每股基本(虧損)/盈利，此乃由於期內沒有任何潛在可攤薄普通股。（二零二四年：相同）。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應收賬款	10,160	19,356
租賃應收款項	58,070	63,415
	<u>68,230</u>	<u>82,771</u>
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(7,914)	(8,633)
	<u>60,316</u>	<u>74,138</u>
預付款項	231	305
已付按金	4,339	4,353
應收增值稅（「增值稅」）	48,278	67,900
其他應收款	67,258	60,363
	<u>120,106</u>	<u>132,921</u>
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(22,253)	(22,253)
	<u>97,853</u>	<u>110,668</u>
	<u>158,169</u>	<u>184,806</u>
減：非流動部分	(17,117)	(19,930)
	<u>141,052</u>	<u>164,876</u>

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。本集團主要應收賬款來自一般於一至兩個工作日收回的第三方支付平台銷售及一般於30天內收回的租賃應收款項。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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0 日至 30 日	44,061	53,832
31 日至 60 日	5,177	6,313
61 日至 90 日	2,212	4,114
超過 90 日	8,866	9,879
	<u>60,316</u>	<u>74,138</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
應付賬款	33,358	52,000
應付工程款項	8,356	13,232
應付特許專櫃銷售款項	305,585	390,152
可退還預付卡按金	109,108	114,102
已收租賃按金	232,667	232,344
應計費用	36,087	63,863
應付增值稅項	16	5,553
應付利息	541	3,215
其他	43,324	80,853
	<u>769,042</u>	<u>955,314</u>

以下為根據報告期末發票日期對應付賬款的賬齡分析：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
0 日至 30 日	29,257	48,080
31 日至 60 日	1,193	370
61 日至 90 日	406	1,052
超過 90 日	2,502	2,498
	<u>33,358</u>	<u>52,000</u>

應付賬款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。

管理層討論及分析

市場概覽

二零二五年上半年，全球經濟增長在包括國際貿易局勢及地緣政治不穩等多重因素影響下趨於放緩。儘管整體環境挑戰重重，中國經濟仍然維持穩健增長，二零二五年上半年國內生產總值同比增長約5.3%，展現出韌性與穩定性。

在中國政府推出特別國債發行、持續實施降息及降低存款準備金率、推動以舊換新計劃及發放消費券等多重刺激措施的帶動下，二零二五年上半年社會消費品零售總額達人民幣24.55萬億元，同比提升約5%。為了進一步激發市場活力，上海市於二零二五年初啟動了「跨年迎新購物季」促消費活動，並於四、五月舉行了「上海暨上海國際美妝節」以及「五五購物節」，為消費者帶來創新、多元的購物體驗，進一步激發市場需求。本集團積極把握政策利好和促進消費機遇，適時推出創新行銷活動，提升市場競爭力。

近年來，消費者的需求變得更加多元且細分，選購產品時更重視品質、品牌影響力以及環保與可持續性的考量。面對新消費趨勢以及整體消費市場的放緩，本集團積極採取多方面組合策略，包括調整和優化產品結構，引進高品質商戶，加強線上線下一體化的消費體驗，推廣綠色消費理念和可持續發展舉措，完善會員系統並加快數碼化轉型步伐，同時提升購物環境和服務水準，旨在應對市場變化，促進業務平穩發展。

財務回顧

在面對消費力下降與激烈市場競爭的情況下，本集團充分利用久光品牌在消費者心中的良好口碑，策劃一系列創新行銷活動，同時對購物環境進行全面升級，完善會員獎勵計劃，持續豐富產品線並引進高質量合作商戶。此外，結合線上與線下管道，本集團致力打造一體化的購物體驗，以吸引更多顧客，為銷售成長奠定堅實基礎。

收入及銷售所得款項

期內，本集團收入減少 4.2%至人民幣 617.8 百萬元（二零二四年：人民幣 644.6 百萬元），全館銷售所得款輕微下跌 0.4%至人民幣 2,745.2 百萬元（二零二四年：人民幣 2,757.1 百萬元）。收入下跌主要因為來自特許專櫃銷售之收入以及商場的租金收入下跌所致。全館銷售所得款下跌主要由於蘇州久光店的全館銷售所得款下跌約 13.5%，以及本集團的「鮮品館」於去年三月停止營運的影響，不過在上海久光中心及上海久光的全館銷售所得款錄得增長加持下，本集團的全館銷售所得款總額最終下跌 0.4%。

毛利及特許專櫃扣率

期內，本集團毛利下跌 9.5%至人民幣 327.8 百萬元（二零二四年：人民幣 362.1 百萬元），毛利率按收入計算之百分比下跌 3.1 百分點至約 53.1%，而毛利率按銷售所得款總額計算之百分比則由去年同期的 25.0%下跌至 23.4%。另一方面，由於加大提供顧客優惠力度，特許專櫃平均扣率亦由二零二四年上半年的 19.3%下降至 18.8%。

股東應佔虧損淨額

期內，本公司股東應佔虧損淨額為人民幣 3.7 百萬元（二零二四年：溢利人民幣 41.7 百萬元），由盈轉虧乃主要由於(i) 本集團銷售額及毛利下跌；及(ii) 本集團應佔聯營公司北人集團溢利相比去年同期下跌 15.7%或人民幣 15.2 百萬元。本集團期內在未計及應佔聯營公司及一間合資企業溢利的除稅前經營虧損為人民幣 36.7 百萬元（二零二四年：虧損人民幣 13.0 百萬元）。

銷售及分銷成本

本集團期內的銷售及分銷成本由去年同期人民幣 289.5 百萬元下降 7.2%至人民幣 268.6 百萬元，乃主要由於去年因「鮮品館」停止營運產生一次性員工補償及物業復原成本所致。本集團期內的銷售及分銷成本總額佔銷售所得款項總額的百分比由二零二四年同期的 20.0%微降至 19.2%。

行政開支

本集團的一般行政開支由二零二四年上半年人民幣 118.9 百萬元按年增加 8.4%至人民幣 128.9 百萬元，該增加主要為支付因過往的專案建設期施工影響之一次性補償款人民幣 9.6 百萬元所致，而其他一般行政開支則保持平穩。

員工成本

期內員工成本（不包括董事酬金）由二零二四年上半年人民幣 106.8 百萬元按年減少 7.5%至人民幣 98.7 百萬元，該減少主要由於去年因「鮮品館」停止營運產生的一次性遣散費所致。於二零二五年六月三十日，本集團僱用之全職員工總數為 1,056 名，而於二零二四年六月三十日則為 1,104 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雜項收入及匯兌收益／虧損為人民幣 88.6 百萬元，按年下跌 12.7%。該下跌主要是因港元兌換人民幣匯率下跌，以港元計值的銀行結餘及銀行存款產生匯兌虧損，因而錄得約人民幣 12.3 百萬元（二零二四年：匯兌收益約人民幣 0.4 百萬元）的匯兌虧損所致。

利息及投資收入

本集團期內利息及投資收入按年上升 5.1%至人民幣 26.6 百萬元，主要由於期內本集團提高持有存款息率較人民幣為高之港元存款比例。

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。期內融資成本總額下跌 12.0%至人民幣 82.2 百萬元（二零二四年：人民幣 93.5 百萬元），其中銀行借貸利息為人民幣 48.6 百萬元（二零二四年：人民幣 60.3 百萬元），租賃負債所產生的利息為人民幣 33.6 百萬元（二零二四年：人民幣 33.2 百萬元）。銀行利息支出減少主要由於貸款市場報價利率下調所致。

流動資金及財務資源

本集團於期內經調整未計利息、稅項、折舊、攤銷、匯兌收益/虧損、利息及投資收入、應佔一間合資企業溢利及應佔聯營公司溢利前的盈利，以及減去根據香港財務報告準則第 16 號有關租賃的固定租金支出（「經調整EBITDA」）由二零二四年上半年人民幣 197.1 百萬元減少 11.0%至人民幣 175.4 百萬元。該下跌主要由於期內銷售收入及毛利下跌所致。

計算經調整EBITDA如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	117,031	164,227
增加 / (減少)：		
折舊及攤銷	203,801	199,615
匯兌虧損 / (收益)	12,282	(404)
利息及投資收入	(26,638)	(25,336)
融資成本	82,240	93,505
應佔聯營公司溢利	(135,195)	(160,557)
應佔一間合資企業溢利	(18,508)	(16,651)
根據香港財務報告準則第 16 號 有關租賃的固定租金支出	(59,633)	(57,339)
經調整EBITDA	175,380	197,060

於二零二五年六月三十日，本集團的淨負債（定義為現金及銀行結存、銀行存款、結構性銀行存款及應收聯營公司款項減銀行總借貸、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）由二零二四年十二月三十一日約人民幣 196.8 百萬元增加 28.7%至約人民幣 253.3 百萬元，乃主要由於支付其他應付款以及預扣稅致令本集團現金及銀行結餘減少。

於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行結存、銀行存款及結構性銀行存款約為人民幣 2,945.4 百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 2,953.3 百萬元），其中人民幣 567.3 百萬元以港元及人民幣計值並存放於香港。剩餘現金結存則存放於中國內地，其中約 98.9%以人民幣計值，其餘 1.1%以美元計值。於期末，本集團的負債與權益比率（定義為銀行借款除以本公司擁有人應佔權益）由二零二四年底的 34.5%輕微降至約 34.2%。

外匯監管

本公司及其位於中國內地的附屬公司的功能貨幣為人民幣，本集團基本上所有交易亦以人民幣計值。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為外幣（港元及美元）。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

於二零二五年六月三十日，本集團若干位於中國之(i)物業、廠房及設備，賬面值約為人民幣 3,445 百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 3,529 百萬元）及(ii)使用權資產，賬面價值約為人民幣 1,493 百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 1,518 百萬元）已抵押並已獲授銀行貸款額度人民幣 3,300 百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 3,300 百萬元）。於二零二五年六月三十日，該未償還銀行貸款餘額為人民幣 3,208 百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 3,238 百萬元）。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

期內，本集團並無作任何重大投資，亦無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合資企業。

業務回顧

在社會經濟環境、科技以及人口結構變化等多重因素共同影響下，消費者對健康和環保的關注逐漸提升，品牌忠誠度有所增強，對個性化與定制化產品的需求也日益增加。同時，在線購物的便利性較受年輕人喜愛。為了鞏固市場地位，本集團積極調整經營策略，豐富產品種類，優化商戶結構，不斷推動場景化消費體驗，促進線上與線下的深度融合，推行綠色低碳發展理念，努力提升消費者購物滿意度，以應對不斷變化的市場需求。

期內，本集團著力提升線上會員的互動體驗，新近開發推出久光AI智慧服務功能載入於會員小程序，通過智慧問答，加強與會員間的互動，同時積極引導線上會員前往實體門店消費。本集團亦不斷優化線上商城，安排顧客在線上選購後到店內提貨，從而促進線下銷售增長。期內，本集團利用抖音平台開展多場不同主題的直播活動，以提升流量並擴大線上與線下的銷售規模，取得顯著成效。

上海久光中心（「上海久光中心」）

上海久光中心為本集團在靜安區大寧核心商圈打造的地標性項目，是集購物、休閒、娛樂與商務功能於一體的綜合體，進駐商戶近 500 家，涵蓋多種生活方式類業態。上海久光中心亦設有親子樂園和多家輕奢品牌店鋪，結合季節性主題活動，豐富購物體驗。這些活動結合大型購物節、主題美妝節、節日促銷和沉浸式體驗，旨在提升顧客流量和消費熱情，打造高品質、多元化的購物場景。

於二零二五年上半年，上海久光中心積極參與上海市以至靜安區的大型促消費和文化節慶活動，組成豐富多彩的商業與文化活動陣容。其中，於跨年迎春期間以「璀璨禮遇 綺夢迎新」為主題，聯手 400 多家品牌商戶推出大額團購券、新春福袋等福利，營造節日購物氛圍；於二零二五年春季期間，在上海久光中心所處的靜安區舉行了靜安花朝節，讓顧客遊客暢享「公園+商圈」一站式消費體驗，感受自然生態、文化價值與商業活力同步綻放的魅力。同時亦於端午節與兒童節期間舉行了主題為“粽情過端午童心慶六一”的節慶活動，推出多元零售團購券、美妝促銷和積分兌換親子禮品等，藉此推動消費。

期內，上海久光中心的全館銷售所得款上升約 8.6%至人民幣 911.2 百萬元，而收入同比則下降約 2.0%至人民幣 160.7 百萬元，主要由於銷售的折扣率提高以及商場部份租金收入下跌所致。上海久光中心上半年的經營情況基本平穩，日均客流量及平均每宗交易額雖然較去年同期分別下跌 1.3%至約 33,500 人次及由人民幣 181 元下降至人民幣 175 元，然而逗留購買比率則上升 10.6 個百分點至 85.9%。

本集團繼續加強推進上海久光中心兩座辦公樓的招租工作。儘管中國經濟復甦緩慢，商業地產市道仍然疲弱，東座及西座辦公樓的出租率於期末分別已達約 65%及 21%，期內為本集團帶來約人民幣 19.3 百萬元租金收入，租戶涵蓋物流、專業服務、及電子商務等企業。

上海久光（「上海久光」）

隨著購物中心及多元化商業業態的興起，百貨行業面臨越來越嚴峻的競爭挑戰。作為靜安寺地區歷史最悠久的中高端購物場所，上海久光憑借其深厚的品牌影響力，秉持靈活且嚴謹的管理體系以及細緻入微的服務理念，成功穩固在百貨零售業態的市場地位。

隨著消費者行為不斷變化及經濟波動影響，人均零售消費呈現下降趨勢，上海久光積極調整經營策略，不斷刷新商戶結構，成功引進多家上海乃至全國的首家店鋪。商品線更加契合現代消費者不斷變化的需求與喜好，為顧客帶來更多創新且多元化的選擇，提升整體購物體驗。

期內，上海久光先後舉辦了多項有意義的活動，於四月份在久光百貨二樓中庭舉辦了「2025 首發上海暨上海國際美妝節」，作為「五五購物節」的重點活動之一，以“首綻靜安，美耀全球”為主題的活動，彙聚國際美妝巨頭及國內外知名品牌，包括新品首發、趨勢論壇、線下快閃和線上直播，打造春日特色消費場景。同時，上海久光響應上海國際咖啡文化節，於久光百貨設置主會場，聯動區內多個咖啡品牌和商圈，推出多項促銷活動，並發放咖啡文化節專屬消費券，激發咖啡文化消費熱潮，籍以提振消費。

二零二五年上半年，上海久光的日均客流量比去年減少 9.0%至 42,600 人次，逗留購買比率亦按年下跌 3.3 個百分點至 36.8%，然而年內平均每宗交易額卻大幅上升了 20.9%至人民幣 458 元。因此，該店期內的全館銷售所得款同比輕微增加 1.0%至人民幣 1,300.3 百萬元，但平均特許專櫃扣率則輕微減少 0.8 個百分點至約 21.6%。

蘇州久光（「蘇州久光」）

二零二五年上半年，儘管零售市場整體疲軟且百貨業競爭格外激烈，蘇州久光繼續發揮久光品牌的影響力，積極開展各類促銷活動，鞏固市場地位。

期內，蘇州久光舉辦了多場促消費活動，其中於歲末年初舉辦了十六周年慶典活動，包括舉辦超級會員日、巨型蛋糕分享會、大型冷焰火秀、浪漫氣球雨、萬組福袋超低價發售等慶典活動，與顧客共慶盛典，提升會員活躍度和客戶忠誠度；並於元宵節舉辦了切合佳節主題活動，全館多品類百餘品牌參與，配合百萬抖音團券補貼，推出情人節數幣紅包限量搶購。活動期間還有燈謎大挑戰、燈趣課堂DIY、元宵音樂會、甜蜜刮彩和周年手繪藝術展等豐富內容，營造節日氛圍。蘇州久光也響應市政府開展了「五五購物節」，配合蘇州市商務廳推出的二零二五年新春購新季新能源車購置補貼，消費者可在久光百貨等多家線下門店使用數幣紅包消費，促進節日期間消費增長。

儘管日均客流量同比增長 12.3%達約 16,100 人次，，但由於經濟環境持續低迷、消費者降級現象顯著以及地區商業條件的變化，蘇州久光期內的收入出現負增長，全館銷售所得款同比下降 13.5%至人民幣 533.7 百萬元。期內，顧客逗留購買比率下降了 15.5 個百分點至 33.7%，然而平均交易金額有所提升，增長 12.3%至人民幣 542 元。此外，平均特許專櫃扣率輕微上升 0.9 個百分點達 15.9%。

大連及瀋陽物業

本集團於大連及瀋陽的商用物業於二零二五年上半年仍然空置，並因該等物業的維修保養成本錄得現金流出總額約人民幣 9.2 百萬元。

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。期內，北人集團的銷售收入同比上升 3.9%，其中以奧特萊斯及珠寶類別的升幅較為顯著，分別為 13.9%及 8.3%，而北人集團重心業務之百貨業及超市類別亦分別錄得 2.8%及 2.2%之升幅。然而，北人集團由於部份資金用於其他業務發展令銀行利息收入大幅減少，以及因使用權資產及租賃負債分別產生的折舊及利息開支上升以致期內溢利減少。因此，本集團期內應佔北人集團溢利淨額（扣除應佔非控股權益）同比減少 15.7%至人民幣 81.0 百萬元。

展望與計劃

面對全球經濟增速放緩及美國將對中國商品加徵新關稅的壓力，加上國內經濟面臨消費低迷、房地產市場困境及就業問題，中國政府實施了適度寬鬆的貨幣政策，通過適時調降存款準備金率和利率，以及持續推動以舊換新和發放補貼，促進消費升級以帶動產業提升。相關政策將有助於刺激消費、擴大就業機會及促進投資增長。本集團將積極把握政策機遇，充分發揮久光品牌優勢，穩固並提升在百貨零售領域的領導地位。

當前零售業正經歷深度的轉型，消費者行為出現了明顯的變化，消費趨勢日益理性化，服務型消費逐漸興起，直播電商則重新定義商品銷售管道。這些現象充分體現了消費者對多元化和個性化體驗的追求。針對目前趨勢，本集團將持續推動創新，善用科技，靈活調整經營策略，打造更多沉浸式和體驗式的消費場景，促進線上與線下的深度融合，構建多元共榮的商業模式，致力為顧客提供更加優質和豐富的購物體驗。

發揮久光品牌優勢

本集團將發揮久光品牌在零售市場的強大影響力，不斷提升競爭實力，穩固其在上海及長三角區域百貨零售的領先地位。面對電子商務高速發展及消費者購物習慣的改變，我們將著力推進數碼化轉型，推出差異化的產品與促銷策略，旨在吸引更多年輕消費者，持續保持市場優勢。

隨著數據驅動和人工智慧技術的應用日益廣泛，本集團也將利用這些先進技術深化個性化行銷，提升顧客體驗，實現線上線下的無縫結合，從而應對市場需求日益多元且精細化的趨勢。這些策略不僅增強了消費者的參與感，也助力我們在競爭加劇的零售環境中持續領先。

積極回應綠色消費

本集團將積極響應綠色消費理念，全面評估產品對環境的影響，並更加重視消費者行為對環境改善的促進作用。我們致力於環境可持續性和承擔企業社會責任，推動社會朝向可持續發展方向邁進。二零二五年六月，本集團配合政府舉辦第十三屆「全國低碳日」活動，積極推動打造「無廢商場」，營造環保、低碳的綠色購物環境。

優化商戶及商品組合

隨著消費者對優質、健康及個性化產品需求的不斷增加，且越來越重視產品的性價比，本集團將持續調整並優化商戶與產品組合，深入洞察消費者偏好，引入更多兼具環保理念及獨特風格的知名品牌和新興品牌，積極應對市場關注綠色消費和健康生活方式的追求。

完善會員計劃

本集團在持續完善現有VIP會員計劃的基礎上，積極擴展會員基礎，透過多方面渠道吸納新會員。同時，為回饋新舊會員，我們將提供專屬優惠、特別禮遇及新會員專享獎賞。此外，本集團計劃運用人工智慧技術深入分析會員的購物偏好與行為，推薦個性化的商品及購物體驗，提升會員滿意度，進一步增強顧客對久光品牌的忠誠度。

數碼化與智能化轉型推動經營升級

作為傳統百貨零售企業，本集團將利用人工智慧技術推動線上線下融合，如近期推出的久光AI智慧服務功能，以提升顧客體驗和運營效率。應用人工智慧技術於客流分析、智慧營銷、庫存管理及供應鏈優化，幫助公司應對零售行業的結構性挑戰。本集團將繼續留意消費潮流，藉助小紅書、抖音等線上社交媒體平台增強久光品牌曝光度的傳播效應，善用線上營銷以加強及補足線下銷售，吸引顧客親臨實體店，實現齊頭並進的效果。

優化購物環境

本集團積極與商戶攜手共同打造優質的購物空間，並融入多樣化的互動設計，提高顧客的興趣與參與度。同時，借鑒智慧城市及智慧商業等領域的先進成果，持續改善環境品質，包括空氣淨化等措施，以增強消費者的舒適度。通過不斷優化購物環境，我們致力於提升整體購物體驗，從而促進銷售效益。

致力推進辦公樓租賃

本集團將繼續推進上海久光中心兩座辦公樓的招租力度，致力提升租金收入，為本集團帶來穩定的現金流。

展望未來，在零售行業日益激烈的競爭環境下，本集團將努力向上，充分利用數碼化技術提升運營效率，深化數據驅動的決策能力，優化線上購物體驗，同時積極嘗試將人工智慧科技融合到零售場景中。從產品創新與空間設計，到品牌策略與會員管理，再到提升服務品質，我們將牢牢把握消費者對美好生活的追求，持續推進各項工作，力求在激烈市場環境中保持高品質的發展。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團共僱用 1,056 名員工，其中 1,050 人駐中國內地及 6 人駐香港。截至二零二五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 98.7 百萬元（二零二四年：人民幣 106.8 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二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

企業管治守則

本公司於截至二零二五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C1 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

截至二零二五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

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。本集團的中期財務資料已由本公司核數師根據香港會計師公會所頒布的《香港審計準則》第2410號《獨立核數師對企業中期財務資料的審查》進行審閱。無保留意見的審閱報告已包括在將發送予股東的中期報告內。

代表董事會
利福中國集團有限公司
劉鑾鴻
主席

香港，二零二五年八月八日

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）。