

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)

截至二零二三年十二月三十一日止之年度業績

摘要

- 收入上升 19.6% 至人民幣 1,349.0 百萬元
- 本公司擁有人應佔溢利為人民幣 87.8 百萬元
(二零二二年：虧損人民幣 24.4 百萬元)
- 每股盈利為人民幣 0.060 元 (二零二二年：每股虧損為人民幣 0.017 元)
- 董事會不宣派任何股息

全年業績

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連去年同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3	1,348,975	1,127,588
銷售成本		(563,541)	(469,484)
毛利		785,434	658,104
其他收入、收益及虧損		217,636	229,184
銷售及分銷成本		(612,132)	(577,769)
行政開支		(261,326)	(235,932)
利息及投資收入	5	73,862	26,165
應佔一間合資企業溢利		27,238	19,117
應佔聯營公司溢利		308,939	182,205
融資成本	6	(181,938)	(115,653)
除稅前溢利		357,713	185,421
稅項	7	(82,164)	(78,848)
本年度溢利	8	275,549	106,573
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		20	177
本年度其他全面收益		20	177
本年度全面收益總額		275,569	106,750
本年度應佔溢利／（虧損）：			
本公司擁有人		87,767	(24,441)
非控股權益		187,782	131,014
		275,549	106,573
應佔全面收益／（開支）總額：			
本公司擁有人		87,787	(24,264)
非控股權益		187,782	131,014
		275,569	106,750
本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）：			
— 基本及攤薄	10	人民幣0.060元	(人民幣0.017元)

綜合財務狀況表
於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,042,882	5,267,550
使用權資產		3,569,973	2,237,164
投資物業		1,230,863	1,261,645
於聯營公司的投資		3,572,148	3,272,654
於一間合資企業的投資		364,455	360,057
遞延稅項資產		26,081	5,298
其他應收款項	11	5,353	5,352
		13,811,755	12,409,720
流動資產			
存貨		93,877	109,471
應收賬款及其他應收款項	11	194,893	211,378
應收聯營公司款項		112,782	108,994
結構性銀行存款		580,800	-
現金及現金等價物		2,242,826	1,609,097
		3,225,178	2,038,940
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	959,356	1,094,625
應付一間合資企業款項		37,640	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		26,521	23,984
銀行借貸－一年內到期		40,000	1,120,000
租賃負債		45,809	105,447
合約負債		13,668	9,691
		1,149,136	2,392,469
淨流動資產／（負債）		2,076,042	(353,529)

綜合財務狀況表（續）
於二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債		
銀行借貸－一年後到期	3,238,000	1,120,000
租賃負債	1,566,061	82,960
遞延稅項負債	67,198	54,367
	<u>4,871,259</u>	<u>1,257,327</u>
	<u>11,016,538</u>	<u>10,798,864</u>
資本及儲備		
股本	6,291	6,291
儲備	9,392,289	9,304,502
本公司擁有人應佔權益	<u>9,398,580</u>	<u>9,310,793</u>
非控股權益	<u>1,617,958</u>	<u>1,488,071</u>
	<u>11,016,538</u>	<u>10,798,864</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團採用的新準則和修訂準則

本集團於二零二三年一月一日起的年度報告期間應用以下新訂及修訂準則：

香港財務報告準則第 17 號	保險合約
香港會計準則第 1 號（修訂）及 香港財務報告準則實務聲明第 2 號	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）	與單一交易產生的資產及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 – 第二支柱範本規則

上述新訂及修訂準則對以往期間確認的金額沒有任何影響，預計不會對目前或未來期間產生重大影響。

3. 收入

收入指本集團年內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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
在某個時間點確認:		
貨品銷售－自營銷售	523,341	430,287
隨著時間確認:		
來自特許專櫃銷售之收入	481,262	440,992
服務收入	41,509	31,762
來自客戶合約的收入	1,046,112	903,041
租賃收入	302,863	224,547
總收入	1,348,975	1,127,588

以上所有收入均來自中華人民共和國（「中國」）。

4. 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制的內部管理報告確定，並由首席經營決策人（「首席經營決策人」）（即本公司首席執行官）定期審閱。首席經營決策人定期審閱本集團整體收入分析及年內溢利，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。於兩個年度，本集團並無客戶貢獻超過本集團總收入10%。

5. 利息及投資收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行存款之利息收入	55,762	26,165
結構性銀行存款之投資收入	18,100	-
	<u>73,862</u>	<u>26,165</u>

6. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
利息開支：		
— 銀行借貸	124,240	101,495
— 租賃負債	57,698	14,158
	<u>181,938</u>	<u>115,653</u>

7. 稅項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	89,480	72,116
預扣稅	577	663
	<u>90,057</u>	<u>72,779</u>
過往年度不足撥備：		
中國企業所得稅	59	40
	<u>59</u>	<u>40</u>
遞延稅項（回撥）／支出	(7,952)	6,029
	<u>82,164</u>	<u>78,848</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，中國附屬公司的稅率於兩個年度均為25%。

8. 本年度溢利

本年度之溢利已扣除／（計入）下列項目：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
董事酬金：		
袍金	1,004	685
薪金及津貼	9,031	6,167
花紅	18,196	9,187
退休福利計劃供款	26	-
	<u>28,257</u>	<u>16,039</u>
不包括退休福利計劃供款之其他員工成本	187,139	173,715
退休福利計劃供款扣減被沒收員工供款之淨額	21,236	18,999
	<u>208,375</u>	<u>192,714</u>
總員工成本	<u>236,632</u>	<u>208,753</u>
核數師酬金	3,231	2,985
物業、廠房及設備之折舊	241,600	245,763
投資物業之折舊	30,782	30,782
使用權資產之折舊	148,780	167,704
應收賬款之預期信貸之虧損撥備	6,491	2,162
支付可變動租賃的開支	37,404	14,495
出售物業、廠房及設備之虧損	107	172
低價值租賃之相關開支	1,542	1,488
短期租賃之相關開支	437	223
確認為支出之存貨成本	<u>443,857</u>	<u>361,223</u>

9. 股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司並沒有向普通股股東派付或宣派股息（二零二二年：無）。

10. 每股盈利／（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下數據計算：

盈利／（虧損）數字計算如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
盈利／（虧損）		
本公司擁有人應佔本年度盈利／（虧損）	<u>87,767</u>	<u>(24,441)</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,464,449</u>	<u>1,464,449</u>

由於年內沒有任何潛在可攤薄普通股，截至二零二三年十二月三十一日止年度的攤薄後每股盈利／（虧損）相等於每股基本盈利／（虧損）（二零二二年：相同）。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應收賬款	27,093	25,929
租賃應收款項	67,244	74,862
	<u>94,337</u>	<u>100,791</u>
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(9,148)	(2,657)
	<u>85,189</u>	<u>98,134</u>
預付款項	299	257
已付按金	5,353	5,352
應收增值稅（「增值稅」）	68,670	88,457
其他賬款	62,988	46,783
	<u>137,310</u>	<u>140,849</u>
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(22,253)	(22,253)
	<u>115,057</u>	<u>118,596</u>
	<u>200,246</u>	<u>216,730</u>
減：非流動部分	(5,353)	(5,352)
	<u>194,893</u>	<u>211,378</u>

本集團向顧客作出的零售銷售主要透過現金、借記卡或第三方支付平台方式付款。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。以下為於報告期末根據發票日期對應收賬款及租賃應收款項（扣除預期信貸虧損（如有））之賬齡分析。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0日至30日	67,373	56,742
31日至60日	11,165	20,944
61日至90日	2,637	6,696
超過90日	4,014	13,752
	<u>85,189</u>	<u>98,134</u>

12. 應付賬款及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款	45,816	47,548
應付工程款項	3,686	252,516
應付特許專櫃銷售款項	425,562	325,970
可退回預付卡按金	125,623	139,191
已收租賃按金	221,658	204,819
應計費用	69,880	73,417
應付增值稅	6,937	7
應付利息	3,856	2,940
其他	56,338	48,217
	<u>959,356</u>	<u>1,094,625</u>

以下為報告期末根據發票日期對應付賬款的賬齡分析：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0日至30日	36,451	32,825
31日至60日	3,008	5,898
61日至90日	1,206	1,800
超過90日	5,151	7,025
	<u>45,816</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。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。

獨立核數師報告摘要

我們的保留意見

我們認為，除我們報告中保留意見的基礎部份所述事項的潛在影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

保留意見的基礎

如 貴集團綜合財務資料附註 17 所述， 貴集團持有若干聯營公司，以下簡稱為「北人集團」之股權。截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團確認應佔聯營公司溢利為人民幣 308.9 百萬元及於二零二三年十二月三十一日在綜合財務狀況表對聯營公司的投資賬面價值為人民幣 3,572.1 百萬元，而於本年度屬於北人集團之應佔聯營公司溢利為人民幣 308.3 百萬元及於二零二三年十二月三十一日對聯營公司的投資賬面價值為人民幣 3,568.8 百萬元。

於二零一九年， 貴集團已就三家中國公司（「債務人」）欠北人集團的全部逾期應收賬款餘額（扣除遞延稅項抵免）（「應收賬項」），計提全額預期信貸虧損撥備（「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，就是否而要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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，擔保人仍被相關地方當局扣押，且北人集團收回應收賬項的行動尚未取得進展。根據最新資料及近期法院判決， 貴集團獨立法律顧問認為應收賬項餘額可回收的可能性極低。 貴集團管理層認為最新的法律意見進一步強化了他們的評估基礎，即應收賬項的可收回性極低，且於二零二三年十二月三十一日對應收賬項全額減值是適當的。

儘管最新的法律意見能夠支持 貴集團對截至二零二三年十二月三十一日的應收賬項全額減值評估，但我們仍無法取得充足及適當的審計證據，以就於二零二三年一月一日應收賬項的可收回金額作出評估。鑑於上述範圍的限制，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一月一日的應收賬項結餘為零及有關全額減值的相關遞延稅抵免進行任何調整，而這最終可能影響(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度 貴集團應佔聯營公司溢利；(ii) 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他收益表中，擁有人應佔溢利及非控制權益應佔溢利。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》（《香港審計準則》）進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑據能充足及適當地為我們的保留意見提供基礎。

管理層討論及分析

市場概覽

隨著長達三年COVID-19的最終消散，中國經濟在二零二三年逐漸復甦，特別是開年首幾個月，抑壓多時的消費力急速釋放，加上促消費政策顯效，內地消費者踴躍出外活動、重拾店內購物消閒的樂趣，零售銷售相比上年度同期出現大幅增長。然而，國際需求疲弱，內地外貿出口承壓，加上房地產業持續低迷、青年就業困難等問題導致社會消費信心不足，以致零售復甦自年中開始放緩。綜合全年，全國社會消費品零售總額按年增長 7.2%，其中以金銀珠寶、服裝鞋帽類產品消費的增長比較突出，分別按年增長 13.3%和 12.9%。

另一方面，中國消費者的消費偏好和需求也出現變化，購物者不僅僅關注所需產品及服務的品質和價格，亦關注所購買的優質服務及產品的附加情感價值，以增加他們的生活體驗及享受。此外，經歷COVID-19 疫情以後，消費者對環保及健康產品的重視和需求進一步增加。為抓住這不斷增長的新風尚，零售商正積極開展可持續發展項目、推動消費市場穩步增長。注重創造沉浸式體驗行銷活動，以鼓勵消費者在店內停留更長時間及促進線下消費。

財務回顧

面對消費疲弱及競爭激烈的經營環境，本集團銳意把握零售市場機遇，善用久光品牌在市場的美譽度，舉辦特色行銷活動，同步優化門店購物環境、商品組合，及會員獎勵計劃，著力引提高顧客的興趣及消費，為推動銷售增長提供堅實保障。於二零二三年，本集團旗下兩家知名百貨店-上海久光及蘇州久光、以及上海久光中心的業績表現優於當地同儕。

收入及銷售所得款

於二零二三年，本集團收入由二零二二年的人民幣 1,127.6 百萬元按年增加 19.6%至人民幣 1,349.0 百萬元。銷售所得款總額由上年度的人民幣 2,520.2 百萬元上升 25.2%至人民幣 3,154.1 百萬元。該等增幅主要是疫情防控措施解除後，集團營運全面恢復，加上本集團有效營運舉措及策略所致。雖然上半年銷售額按年上升 50.7%，而經濟增長自年中放緩，消費者態度轉趨謹慎，下半年銷售增長放緩至按年約 5.8%。

毛利及特許專櫃扣率

本集團年內毛利由上年度的人民幣 658.1 百萬元增加 19.3% 至人民幣 785.4 百萬元，毛利率按銷售所得款總額計算之百分比由二零二二年的 26.1%，下降至 24.9%。按收入之百分比為 58.2%，而二零二二年則為 58.4%。平均特許專櫃扣率則由上年度的 19.3% 上升至 19.7%。

股東應佔溢利／虧損淨額

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利為人民幣 87.8 百萬元，而二零二二年則為虧損人民幣 24.4 百萬元。

年內由虧轉盈主要歸因於(i)本集團業務營運復常後銷售表現顯著改善；(ii)本集團應佔聯營公司北人集團溢利按年上升 68.9% 至人民幣 185.0 百萬元；及(iii)本集團年內無需為業務夥伴提供租金及保底銷售佣金之特別寬減豁免。本集團期內錄得除稅前經營溢利（未計及應佔聯營公司及一間合資企業溢利）為人民幣 21.5 百萬元，而二零二二年則錄得經營虧損人民幣 15.9 百萬元。

銷售及分銷成本

本集團於二零二三年的總銷售及分銷成本為人民幣 612.1 百萬元，較上年度的人民幣 577.8 百萬元增加 5.9%。該增加主要是由於年內本集團業務營運恢復正常，根據提成率計算的租金支出及相關稅項上升，以及員工及水電費用增加所致。本集團年內的銷售及分銷成本總額佔銷售所得款項總額的百分比下調至 19.4%，而二零二二年則為 22.9%，乃由於銷售額增長高於成本增幅。

行政開支

本集團的一般行政開支由二零二二年的人民幣 235.9 百萬元，按年增加 10.8% 至人民幣 261.3 百萬元，該增加主要由於年內業務營運恢復正常後的相應員工成本上升所致。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）由二零二二年的人民幣 192.7 百萬元，按年增加 8.1% 至人民幣 208.4 百萬元，該增幅乃主要由於年內業務營運恢復正常以及整體薪金上調所致。

於二零二三年十二月三十一日，本集團僱用之全職員工總數為 1,172 名，而於二零二二年十二月三十一日則為 1,168 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，按年下跌 5.0%至人民幣 217.6 百萬元。雖然因銷售額增加令來自專櫃收取的第三方支付平台費用以及停車場收入增加，但相較於去年同期政府給予補助大幅度減少，導致年內其他收入、收益及虧損減少。

利息及投資收入

本集團於年內的利息及投資收入按年大幅上升 182.3%至人民幣 73.9 百萬元，主要由於銀行貸款淨提取約人民幣 1,038 百萬元以及經營現金增加，導致銀行結存增加，繼而令由銀行定期及結構性銀行存款產生的銀行利息及投資收入上升。

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。年內的融資成本總額約為人民幣 181.9 百萬元（二零二二年：人民幣 115.7 百萬元），其中銀行借貸利息為人民幣 124.2 百萬元（二零二二年：人民幣 101.5 百萬元），租賃負債所產生的利息為人民幣 57.7 百萬元（二零二二年：人民幣 14.2 百萬元）。銀行利息支出增加乃由於於年初全額提取人民幣 3,300 百萬元融資所致，租賃負債產生較高的財務費用則由於上海久光物業續租後租賃負債大幅增加。

流動資金及財務資源

本集團於年內經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利（EBITDA）由二零二二年錄得的人民幣 396.1 百萬元增加 9.6%至本年度的人民幣 434.3 百萬元。該增幅主要由於營業復常後銷售及收入回升所致。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的淨負債（定義為現金及現金等價物、結構性銀行存款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）由二零二二十二月三十一日約人民幣 560.6 百萬元減少至約人民幣 405.4 百萬元，乃由於營運現金增加所致。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及結構性銀行存款約為人民幣 2,823.6 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 40.1 百萬元等值之港元存放於香港。剩餘現金結存則存放於中國內地，其中約 3.3%為美元，以及 96.7%為人民幣。現金及現金等價物及結構性銀行存款增加主要由於：(i)隨著營運復常後，經營產生的淨現金流增加；(ii)於年初全數提取人民幣 3,300 百萬元的十五年期新銀行融資，在償還人民幣 2,240 百萬元項目貸款後餘額約人民幣 1,060 百萬元存於銀行。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。於年末，由於銀行借貸增加，本集團的負債與權益比率（定義為銀行借貸除以本公司擁有人應佔權益）由去年的 24.1%升至 34.9%。

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

於二零二三年十二月三十一日，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 3,631 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 1,569 百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣 1,620 百萬元），已抵押並以獲授銀行貸款人民幣 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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

本集團於年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附屬公司。

業務回顧

本集團於本年藉著善用久光品牌優勢，持續豐富產品組合及優化門店購物環境，增加體驗場景式的消費模式，開展各種主題行銷活動，以滿足顧客不同場景的消費需求和探店打卡分享體驗，通過與顧客間的互動引發客人好奇心而樂於來探店，進而提升銷售額。同時本集團繼續加強VIP忠誠會員及激活計劃，以貼心及溫馨的增值服務，吸引更多會員光顧。

上海久光中心（「上海久光中心」）

作為以休閒體驗與生活時尚中心定位的在北上海獨樹一幟的商業綜合體，上海久光中心於年內推出連串特色活動，吸引顧客親臨購物中心，享受店內購物及親友相聚的樂趣。早春三月，上海久光中心以「花漾·久光」為題，匠心獨運在大臺階、步行街設置數以千盆鮮花，與靜安區內的鬱金香花博會互相呼應，成為一眾上海民眾賞花及拍照留念的勝地。暑假初，上海久光中心在其戶外三層中庭增設水上樂園，提供巨型水滑梯、嬉水塘、橡皮艇和水槍等設施，讓親子一族享受清涼，放鬆心情，盡情玩耍。及至十一月下旬，適逢兩周年慶典，上海久光中心打造以「光遇之境」為題的童話鎮，裝置大型光之精靈的擺設，嘉年華巡遊、現場音樂劇、派送生日蛋糕輪流上場，利用戶外廣場特設真雪溜冰場，讓顧客觀賞花式溜冰高手獻技之餘，體驗冰上滑行的快感，並沉浸在歡愉氣氛之中。

於二零二三年，上海久光中心的銷售所得款按年上升約 34.1%至人民幣 310.2 百萬元。日均客流量較上年度增加 16.0%至約 31,200 人次，逗留購買比率上升 9.4 個百分點至 75.3%，而平均每宗交易額則由上年度的人民幣 209 元輕微下降至人民幣 195 元。

年內，上海久光中心繼續推進兩座辦公樓的招租工作。儘管商業地產目前市道近乎停滯，東座約有 60%可出租面積已獲客戶入駐，年內為集團帶來約人民幣 25 百萬元的租金收入，其租戶涵蓋物流、專業服務、電子商務及其他等外資企業、央企和內資企業。西座自年內第二季開始招租及至年底有約 5%可出租面積已出租，本集團將繼續與潛在租戶積極洽商。

上海久光

上海久光繼續彙集時尚品牌，結合豐富多樣的文藝及公益活動，進一步鞏固其在上海零售市場的時尚潮流領導者地位。年內，上海久光持續更新不同美妝、服飾、禮品以及保健科技品牌，其中不乏上海乃至全國首店，商品組合更趨豐富，為消費者提供更加多元化的選擇。為慶祝香港回歸二十六周年，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，演唱會經網上平台同步直播，讓線上觀眾一同參與及感染歡快氣氛。與此同時，上海久光籌辦環保市集及與環保機構合辦藝術展，宣揚回收和減碳等資訊，鼓勵消費者把可持續發展理念融入日常生活，引領可持續環保的風潮。上海久光亦籌辦油彩體驗班及舉行藝術家作品展等，為顧客帶來獨特禮遇驚喜及消閒活動，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，提升上海久光的品牌美譽度。

於二零二三年，上海久光的日均客流量由去年的 25,000 人次大幅上升 106.4% 至 51,600 人次，以致逗留購買比率按年下降 20.4 個百分點至 37.0%，而年內平均每宗交易額亦下降 10.6% 至人民幣 390 元。因此，該店年內銷售所得款總額按年增加 37.4% 至人民幣 1,937.2 百萬元，平均特許專櫃扣率維持約 22.9%。

蘇州久光

於二零二三年，蘇州居民大多趁假期到外地旅遊，加上年中後消費偏向保守，零售市道復甦不似預期。在競爭激烈的百貨市場中，蘇州久光堅守其選購珠寶首飾勝地的定位，匯萃各國知名珠寶鐘錶品牌，與店內的零售商再次合作舉辦大型珠寶展，進一步增強蘇州久光品牌在珠寶市場的知名度，提升客流量及銷售額。

此外，針對周邊家庭客群，蘇州久光設立了男仕服飾專區，以及籌辦豐富的主題活動，例如，在舉行世界咖啡杯測大賽中國區總決賽期間，推出咖啡藝術節，吸引顧客觀賞頂尖咖啡師競技，同時閒逛咖啡主題市集，享受不同的特調咖啡和各式美食。店內也舉辦了 Family Go 暑期嘉年華既有推廣科普的小牙醫實驗專場，以及小考古學家工作坊，也有親子益智的桌遊挑戰賽等，促進與顧客群的互動及提升人流及店效。

蘇州久光的銷售所得款總額按年上升 3.8% 至人民幣 879.7 百萬元。日均客流量按年增加 13.3% 至約 13,600 人次，但逗留購買比率和平均每宗交易額則按年分別下跌 8.3 個百分點及 9.7% 至 55.5% 及人民幣 464 元。年內的平均特許專櫃扣率微升 0.3 個百分點至 15.3%。

大連及瀋陽物業

本集團於大連及瀋陽的商用物業於二零二三年仍然空置，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 19.1 百萬元。

獨立「鮮品館」之經營

「鮮品館」是本集團在上海長寧租賃物業獨立經營店，出售優質食品及糕餅產品。年內，「鮮品館」增加特許專櫃比例，為顧客提供更多美食選擇，唯「鮮品館」的人流及銷售額在激烈的競爭環境下均錄得下跌。

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。受惠於疫情防控措施解除，零售市場再度活躍，北人集團年內整體零售額較上年度增加，上升約 9.3%，當中家庭電器、珠寶及百貨類別表現尤其突出，而且處置用地產生之一次性收益今年內淨利潤增加，因此本集團於年內的應佔溢利淨額（扣除應佔非控股權益）由二零二二年的人民幣 109.5 百萬元上升 68.9%至人民幣 185.0 百萬元。

回顧於二零一九年，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。由於僅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）。

年內，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，且並不能提供與債務人及擔保人任何具體的財務資料。根據現有資料，本集團繼續認為於就應收賬項在二零一九年作出全額減值仍為最佳估算。

同時，本集團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之本公司計劃以應對核數師的保留意見，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。截至本報告日，本集團無法獲得有關案件任何更新資料，原因是債務人或擔保人的核心僱員以及擔保人本身仍被地方有關當局拘留，及債務人及／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。

由於本集團僅持有北人集團非控股權益，董事會明白需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更多最新資料時所面對的困難和挑戰。

鑒於上述事項及儘管在取得有關債務人及／或擔保人的案件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。

誠如本公司日期為二零二一年九月十七日之補充公告所重申，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。

年內，本集團就債務人及／或擔保人償還應收賬項的能力徵詢中國律師的獨立法律意見，雖然北人集團管理層已啟動民事訴訟程序對相關債務進行追討，根據中國內地司法實踐中先刑後民的基本法律原則，以相關刑事案件的審理結果為依據進行審理的民商事案件需待相關刑事案件審結後再恢復審理，目前擔保人的刑事案件仍未最終定罪宣判，因此有關債務人的民事案件審理未有實質性進展；以及依據中國內地相關法律規定及類似案件判決結果，擔保人現已被查封、扣押、凍結的全部涉案財物將在訴訟終結後優先返還集資參與人，不足部分由人民法院繼續追繳或者責令退賠，這部分退賠將優先於其對北人集團的民事債務。再者，許多類似對擔保人之本集團刑事案件的公開法庭案件在二零二三年已結案。因此獨立法律意見認為任何應收賬項餘額收回的可能性非常低。本集團再審慎評估情況後，認為該應收賬款自二零一九年首次作出全額壞賬撥備後至二零二三年十二月三十一日仍為確實無法收回。

本集團管理層已就上述情況與核數師溝通，並已向核數師提供最新的法律意見。根據最新的獨立法律意見，核數師同意本集團對該應收賬款於二零二三年十二月三十一日確實無法收回的評估，因此同意不會就本集團於二零二三年十二月三十一日綜合財務狀況報表發表保留意見。惟核數師仍無法取得充足及必須適當的審計證據，以評估管理層對於二零二三年一月一日應收賬款可收回性的評估，核數師將繼續對於二零二三年一月一日的應收賬款，以及任何對應收賬款期初餘額的調整，其對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表的相應影響發表保留意見。此外，由於上述提及的二零二三年保留意見影響，截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表中二零二四年及二零二三年的比較性數字將會維持保留意見。

董事會及審核委員會同意核數師對於二零二三年一月一日應收賬款期初餘額，其對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表之影響作保留意見。

展望與計畫

當前國際環境錯綜複雜、世界經濟增速放緩。中國經濟正面對房地產持續低迷、外貿出口壓力增大等挑戰。因此內地消費信心備受影響，消費者購買行為預期漸趨謹慎，加上電商普及，部份消費者分流到網上購物，實體零售業的競爭更形激烈。與此背景下，中央政府將二零二四年定為「消費促進年」，並計畫適度增加財政支出，發揮拉動需求、促進經濟的作用，為社會消費營造積極氣氛。

本集團一直致力培育和發揮久光品牌優勢，提升整體競爭力以鞏固其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。

本集團將善用大數據的分析能力，瞭解顧客的喜好和購買習慣，落實精準行銷策略，透過銷售資料看板系統實時動態瞭解店內每家店舖即時銷售資料，並深入分析人流和消費喜好，為會員提供切合所需的促銷資訊及購物優惠，及挖掘潛在顧客、提高流量轉化，同時加強與會員的互動，培養客戶忠誠度。

本集團亦將積極回應環保綠色、體育文娛、身心健康等顧客關注的議題，將精神文化和娛樂消費融合在商業場景，加大投入市級乃至全國級的公共活動，吸引顧客主動參與，煥新他們對久光品牌的認同。二零二四年新春期間，在上海久光的南京西路北側外牆上演 3D mapping 秀，展現禮花綻放和祥龍躍動的影像，並串聯靜安區內其他建築物的戶外大螢幕和燈光裝置，渲染濃厚的春節氣氛，成為上海市民乃至遊客于新春期間的必訪打卡點。

本集團也將繼續優化商戶及商品組合，引進更多醫療保健設備及滋補養生品牌，回應消費者對健康生活的關注。本集團亦計畫提供更多體驗式及沉浸式消費專案；上海久光中心近期新設板球館、加上滑板公園、電影院、娛樂休閒等設施，另一方面，上海久光和蘇州久光繼續舉行不同主題活動包括藝術展及寵物節等，令購物場所及生活方式深度融合，從而吸引新老顧客前來體驗及消費。

為會員造就極致的購物體驗，本集團將不斷完善其VIP會員計劃，提供專享優惠、會員特別禮遇及其他獎賞，也積極計畫通過人工智慧技術分析會員的購買習慣和喜好，為他們提供個性化的商品推薦和購物建議，增加他們的購買滿足感，提高久光會員忠誠度和互動與粘性。

本集團將繼續留意消費潮流，發揮實體店和線上業務的互補優勢，利用串流直播、視頻短片及其他新興社交媒體，增加久光品牌曝光度和傳播度，為顧客提供線上購物的便利的同時，吸引消費者光顧本集團的實體店，實現齊頭並進的效果。

本集團亦致力與商戶合作，共同打造卓越的購物環境，也積極引進優質首店商品，為其提供更多曝光和銷售機會，預期商戶的成功將吸引更多的消費者，達致雙贏，促進業務發展。

另外，本集團將繼續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。

總括而言，中國經濟縱然充滿挑戰，但前景仍然穩中向好，零售消費市道將進一步改善。憑藉久光品牌的強大認受性及專業管理團隊，本集團將以高效率和高品質發展為核心，在保持業務穩步發展的同時尋找具潛力的投資機遇，以實現長期增長並為股東帶來持續回報。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團共僱用 1,172 名員工，其中 1,166 人駐中國內地及 6 人駐香港。截至二零二三年十二月三十一日止年度，員工成本（不包括董事酬金）為人民幣 208.4 百萬元（二零二二年：人民幣 192.7 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及花紅制度因應僱員表現釐定。

企業管治守則

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內已遵守聯交所證券上市規則附錄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職能並無作出區分，然而此安排另一方面有利發展及執行本集團業務策略，及增強營運效率及效益。

股息

董事會議決不宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何股息（二零二二年：無）。

暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席將於二零二四年五月二十七日（星期一）舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二四年五月二十二日（星期三）至二零二四年五月二十七日（星期一）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年五月二十一日（星期二）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖，辦理股份過戶手續。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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。

年度業績之審閱

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

載列於本公告中本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團於本年度經審核的草擬綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，羅兵咸永道會計師事務所所進行的工作並不構成保證聘約，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步公告發表任何保證。

致謝

儘管經營環境充滿挑戰，我們謹此感謝員工於過去一年為本集團付出的努力及奉獻。我們亦感謝顧客、業務夥伴及股東一直以來的支持。

代表董事會
利福中國集團有限公司
劉鑾鴻
主席

香港，二零二四年三月十九日

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）。