

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)

截至二零二二年十二月三十一日止之年度業績

摘要

- 收入下降 13.2% 至人民幣 1,127.6 百萬元
- 本公司擁有人應佔虧損為人民幣 24.4 百萬元
(二零二一年：溢利人民幣 143.4 百萬元)
- 每股虧損至人民幣 0.017 元 (二零二一年：每股盈利為人民幣 0.098 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」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二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
截至二零二二年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|--------------------|----|--------------------|------------------|
| 收入 | 3 | 1,127,588 | 1,299,736 |
| 銷售成本 | | <u>(469,484)</u> | <u>(509,374)</u> |
| 毛利 | | 658,104 | 790,362 |
| 其他收入、收益及虧損 | | 229,184 | 130,473 |
| 銷售及分銷成本 | | (577,769) | (523,725) |
| 行政開支 | | (235,932) | (238,269) |
| 利息及投資收入 | 5 | 26,165 | 51,331 |
| 應佔一間合資企業溢利 | | 19,117 | 28,300 |
| 應佔聯營公司溢利 | | 182,205 | 237,251 |
| 融資成本 | 6 | <u>(115,653)</u> | <u>(27,895)</u> |
| 除稅前溢利 | | 185,421 | 447,828 |
| 稅項 | 7 | <u>(78,848)</u> | <u>(123,253)</u> |
| 本年度溢利 | 8 | <u>106,573</u> | <u>324,575</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 | | 177 | 301 |
| 本年度全面收益總額 | | <u>106,750</u> | <u>324,876</u> |
| 本年度應佔（虧損）／溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (24,441) | 143,393 |
| 非控股權益 | | 131,014 | 181,182 |
| | | <u>106,573</u> | <u>324,575</u> |
| 應佔全面（開支）／收益總額： | | | |
| 本公司擁有人 | | (24,264) | 143,694 |
| 非控股權益 | | 131,014 | 181,182 |
| | | <u>106,750</u> | <u>324,876</u> |
| 本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利： | | | |
| — 基本及攤薄 | 10 | <u>(人民幣0.017元)</u> | <u>人民幣0.098元</u> |

綜合財務狀況表
於二零二二年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 5,267,550 | 5,501,009 |
| 使用權資產 | | 2,237,164 | 2,404,868 |
| 投資物業 | | 1,261,645 | 1,292,427 |
| 於聯營公司的投資 | | 3,272,654 | 3,095,104 |
| 於一間合資企業的投資 | | 360,057 | 372,045 |
| 遞延稅項資產 | | 5,298 | 5,045 |
| 其他應收款項 | 11 | 5,352 | 5,349 |
| | | <u>12,409,720</u> | <u>12,675,847</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 109,471 | 102,073 |
| 應收賬款及其他應收款項 | 11 | 211,378 | 285,389 |
| 應收聯營公司款項 | | 108,994 | 110,865 |
| 現金及現金等價物 | | 1,609,097 | 1,858,198 |
| | | <u>2,038,940</u> | <u>2,356,525</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款項 | 12 | 1,094,625 | 1,461,974 |
| 應付一間合資企業款項 | | 12,580 | 47,735 |
| 應付附屬公司一名非控股股東之款項 | | 26,142 | 26,142 |
| 應繳稅項 | | 23,984 | 26,902 |
| 銀行借貸－一年內到期 | | 1,120,000 | 100,000 |
| 租賃負債 | | 105,447 | 100,521 |
| 合約負債 | | 9,691 | 12,260 |
| | | <u>2,392,469</u> | <u>1,775,534</u> |
| 淨流動（負債）／資產 | | <u>(353,529)</u> | <u>580,991</u> |

綜合財務狀況表（續）
於二零二二年十二月三十一日

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------|-------------------|-------------------|
| 非流動負債 | | |
| 銀行借貸－一年後到期 | 1,120,000 | 2,240,000 |
| 租賃負債 | 82,960 | 188,407 |
| 遞延稅項負債 | 54,367 | 48,085 |
| | <u>1,257,327</u> | <u>2,476,492</u> |
| | <u>10,798,864</u> | <u>10,780,346</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 6,291 | 6,291 |
| 儲備 | 9,304,502 | 9,328,766 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 9,310,793 | 9,335,057 |
| 非控股權益 | 1,488,071 | 1,445,289 |
| | <u>10,798,864</u> | <u>10,780,346</u> |

綜合財務報表附註

截至二零二二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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債超出其流動資產人民幣 354 百萬元。流動負債中包括於二零二二年十二月三十一日餘額為人民幣 2,240 百萬元的未償還項目貸款中之人民幣 1,120 百萬元流動部分。於二零二二年十二月二十六日，本集團與銀團就一筆人民幣 3,300 百萬元的十五年期有抵押貸款簽訂了新的貸款協議。人民幣 3,300 百萬元已於二零二三年一月六日全數提取，部分用於償還上述人民幣 2,240 百萬元之未償還項目貸款。該新簽訂融資貸款以漸進方式每半年一次，分十五年償還，第一期還款將於二零二三年四月十四日開始，而頭兩年的全年還款金額分別為人民幣 20 百萬元及人民幣 40 百萬元。

根據上述新銀行貸款的條款和於二零二三年一月底的現金資源，董事認為本集團將有足夠的營運資金來履行其自二零二二年十二月三十一日起的未來十二個月內到期的財務義務。因此，董事認為以持續經營為基礎編制綜合財務報表是適當的。

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

本集團於二零二二年一月一日起的年度報告期間首次應用以下修訂：

| | |
|-------------------|--------------------------|
| 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 |
| 香港會計準則第 37 號（修訂） | 虧損性合同 — 履行合同的成本 |
| 香港財務報告準則第 3 號（修訂） | 概念框架引用 |
| 會計指引第 5 號（修訂） | 共同控制組合的合併會計 |
| 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 |

上述修訂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：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------------|------------------|------------------|
| 在某個時間點確認: | | |
| 貨品銷售－自營銷售 | 430,287 | 568,676 |
| 隨著時間確認: | | |
| 來自特許專櫃銷售之收入 | 440,992 | 585,289 |
| 服務收入 | 31,762 | 38,247 |
| 來自客戶合約的收入 | 903,041 | 1,192,212 |
| 租賃收入 | 224,547 | 107,524 |
| 總收入 | 1,127,588 | 1,299,736 |

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

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 銀行存款之利息收入 | 26,165 | 50,709 |
| 來自一間合資企業之利息收入 | - | 459 |
| 按公平值計入損益之金融資產之投資收入 | - | 163 |
| | <u>26,165</u> | <u>51,331</u> |

6. 融資成本

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 利息開支： | | |
| — 銀行借貸 | 101,495 | 105,873 |
| — 租賃負債 | 14,158 | 19,025 |
| | <u>115,653</u> | <u>124,898</u> |
| 減：於在建工程及發展中物業之資本化金額 | - | (97,003) |
| | <u>115,653</u> | <u>27,895</u> |

7. 稅項

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 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 | 72,116 | 107,440 |
| 預扣稅 | 663 | 657 |
| | <u>72,779</u> | <u>108,097</u> |
| 過往年度不足／（過多）撥備： | | |
| 中國企業所得稅 | 40 | 11 |
| 預扣稅 | - | (31) |
| | <u>40</u> | <u>(20)</u> |
| 遞延稅項支出 | 6,029 | 15,176 |
| | <u>78,848</u> | <u>123,253</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，於兩個年度中國附屬公司的稅率為25%。

8. 本年度溢利

本年度之溢利已扣除／（計入）下列項目：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 董事酬金： | | |
| 袍金 | 685 | 666 |
| 薪金及津貼 | 6,167 | 5,534 |
| 花紅 | 9,187 | 10,633 |
| | <u>16,039</u> | <u>16,833</u> |
| 除退休福利計劃供款外之其他員工成本 | 183,552 | 183,265 |
| 退休福利計劃供款減被沒收員工供款 | 9,162 | 8,038 |
| | <u>192,714</u> | <u>191,303</u> |
| 總員工成本 | <u>208,753</u> | <u>208,136</u> |
| 核數師酬金 | 2,985 | 2,710 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 245,763 | 132,629 |
| 投資物業之折舊 | 30,782 | 5,128 |
| 使用權資產之折舊 | 167,704 | 125,499 |
| 應收賬款之預期信貸之虧損撥備／（虧損撥備撥回） | 2,162 | (228) |
| 支付可變動租賃的開支 | 14,495 | 47,275 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 172 | 706 |
| 修訂租賃條款所產生之收益 | - | (16,953) |
| 低價值租賃之相關開支 | 1,488 | 606 |
| 短期租賃之相關開支 | 223 | 335 |
| 確認為支出之存貨成本 | <u>361,223</u> | <u>471,605</u> |

9. 股息

截至二零二二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（二零二一年：無）。

10. 每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃根據以下數據計算：

（虧損）／盈利數字計算如下：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|--------------------|------------------|------------------|
| （虧損）／盈利 | | |
| 本公司擁有人應佔本年度（虧損）／溢利 | <u>(24,441)</u> | <u>143,393</u> |
| | 二零二二年 千股 | 二零二一年 千股 |
| 股份數目 | | |
| 普通股加權平均數 | <u>1,464,449</u> | <u>1,464,449</u> |

截至二零二二年十二月三十一日止年度的攤薄後每股（虧損）／盈利相等於每股基本（虧損）／盈利，乃由於年內沒有任何潛在可攤薄普通股（二零二一年：相同）。

11. 應收賬款及其他應收款項

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 應收賬款 | 25,929 | 64,272 |
| 租賃應收款項 | 74,862 | 45,968 |
| | <u>100,791</u> | <u>110,240</u> |
| 減：就預期信貸虧損之虧損撥備 | (2,657) | (495) |
| | <u>98,134</u> | <u>109,745</u> |
| 預付款項 | 257 | 226 |
| 已付按金 | 5,352 | 5,349 |
| 應收增值稅（「增值稅」） | 88,457 | 144,929 |
| 其他 | 46,783 | 52,742 |
| | <u>140,849</u> | <u>203,246</u> |
| 減：就預期信貸虧損之虧損撥備 | (22,253) | (22,253) |
| | <u>118,596</u> | <u>180,993</u> |
| | <u>216,730</u> | <u>290,738</u> |
| 減：非流動部分 | (5,352) | (5,349) |
| | <u>211,378</u> | <u>285,389</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。

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 0日至30日 | 56,742 | 108,232 |
| 31日至60日 | 20,944 | 1,133 |
| 61日至90日 | 6,696 | 99 |
| 超過90日 | 13,752 | 281 |
| | <u>98,134</u> | <u>109,745</u> |

12. 應付賬款及其他應付款項

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------|------------------|------------------|
| 應付賬款 | 47,548 | 61,244 |
| 應付工程款項 | 252,516 | 429,831 |
| 應付特許專櫃銷售款項 | 325,970 | 492,390 |
| 可退回預付卡按金 | 139,191 | 137,215 |
| 已收租賃按金 | 204,819 | 180,747 |
| 應計費用 | 73,417 | 101,741 |
| 應付增值稅 | 7 | 9,415 |
| 應付利息 | 2,940 | 3,147 |
| 其他 | 48,217 | 46,244 |
| | <u>1,094,625</u> | <u>1,461,974</u> |

以下為報告期末根據發票日期對應付賬款的賬齡分析：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 0 日至 30 日 | 32,825 | 52,572 |
| 31 日至 60 日 | 5,898 | 4,955 |
| 61 日至 90 日 | 1,800 | 328 |
| 超過 90 日 | 7,025 | 3,389 |
| | <u>47,548</u> | <u>61,244</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 貴集團於二零二二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。截至二零二二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 182.2 百萬元及於二零二二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 3,272.7 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 182.5 百萬元及於二零二二年十二月三十一日對聯營公司的投資賬面價值為人民幣 3,267.7 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（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 貴集團截至二零二一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)截至二零二一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)截至二零二一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 貴集團溢利及非控股權益應佔溢利；及(iii)於二零二一年十二月三十一日， 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。

於二零二二年十二月三十一日止年度及直至本報告日，就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二零二二年十二月三十一日仍為合適。

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應收賬項。因此，我們無法獲得必須的充足及適當的審計證據，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二零二二年十二月三十一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)截至二零二二年十二月三十一日止年度 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。

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證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

中國經濟於二零二二年面對重重挑戰，COVID-19 疫情反覆對各行業尤其房地產以致相關產業鏈行業的營運造成嚴重的打擊。四月及五月期間因疫情突發導致上海封城達兩個月。政府為應對疫情蔓延宣導採取包括強制隔離、企業停工、餐館、零售商店及娛樂場所關店或減少營業時間等嚴格措施，對消費市場造成嚴重打擊，尤其是實體零售業。

隨著疫情的逐步穩定，消費在年中曾經短暫重拾上升趨勢，但十月份新一輪疫情爆發及隨後實施的封城封區等措施令消費力再次受挫。十二月下旬，中國政府採取果斷結束其實施已久的動態清零政策，重新燃起經濟反彈的希望。

儘管中國經濟因疫情而受到重創，得益於地方及中央政府對各行各業出臺的一系列支持性政策，二零二二年中國國內生產總值（「GDP」）仍增長 3.0%至約人民幣 121.0 萬億元，而社會消費品零售總額則較二零二一年下跌 0.2%。

財務回顧

為應對艱難的市場環境，本集團年內採取多方面的策略，包括優化產品組合、VIP忠誠計畫、鞏固租戶關係及拓展全管道業務。

定位為中高端購物及休閒與生活時尚中心的上海久光中心（「上海久光中心」）於二零二一年十一月底開業，為集團現有上海久光及蘇州久光百貨店帶來協同效應。作為集團收入的新增長引擎，上海久光中心年內收入佔本集團總收入約 21%。

收入及銷售所得款

於二零二二年，本集團收入由二零二一年的人民幣 1,299.7 百萬元按年減少 13.2%至人民幣 1,127.6 百萬元。該降幅乃主要由於COVID-19 疫情反覆對本集團業務造成嚴重影響。在扣除來自上海久光中心的收入貢獻後，本集團收入將錄得按年下降 29.6%，而上一財政年度為按年增長 15.6%。

本集團的銷售所得款總額由上一年度的人民幣 3,482.9 百萬元減少 27.6%至本年度的人民幣 2,520.2 百萬元。在扣除來自上海久光中心的銷售貢獻後，本集團的銷售收入總額將錄得按年減少 33.3%。

毛利及特許專櫃扣率

本集團年內毛利為人民幣 658.1 百萬元，毛利率按銷售所得款總額計算之百分比約為 26.1%，而二零二一年則為人民幣 790.4 百萬元及 22.7%。年內，本集團毛利率按收入計算之百分比為 58.4%，而二零二一年則為 60.8%。平均特許專櫃扣率則由二零二一年的 20.6% 下降至 19.3%。

股東應佔虧損／溢利淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔淨虧損為人民幣 24.4 百萬元，相比二零二一年之溢利人民幣 143.4 百萬元。

年內由盈轉虧主要歸因於(i)本集團業務營運，包括新開業的上海久光中心，因嚴格的防疫措施導致銷售收入下降，以及幫助業務夥伴共渡難關而提供的租金及保底銷售佣金之特別寬減豁免政策；(ii)上海久光中心項目融資成本人民幣 101.5 百萬元，因開業後不能再資本化；(iii)利息收入減少人民幣 25.2 百萬元；(iv)下半年北人集團業務受疫情嚴重影響，應佔北人集團溢利減少人民幣 32.0 百萬元。

銷售及分銷成本

本集團的總銷售及分銷成本由二零二一年的人民幣 523.7 百萬元增加 10.3% 至二零二二年的人民幣 577.8 百萬元。此增加主要是來自上海久光中心的額外折舊／攤銷費用及房地產稅增加。因上海久光中心營運銷售處於爬坡階段與其營運開支不相稱，本集團年內的總銷售及分銷開支按銷售收入總額之百分比上升至 22.9%，二零二一年則為 15.0%。

行政開支

本集團的一般行政開支由二零二一年的人民幣 238.3 百萬元輕微減少至約人民幣 235.9 百萬元。年內雖然沒有二零二一年上海久光中心一次性開業支出人民幣 34.8 百萬元，惟上海久光中心開業後導致一般行政開支額外增加人民幣 39.2 百萬元的折舊支出。其他一般行政開支則保持平穩。

員工成本

員工成本（不包括董事酬金）由二零二一年的人民幣 191.3 百萬元微升 0.7% 至約人民幣 192.7 百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團全職員工總數為 1,168 名，而二零二一年十二月三十一日為 1,167 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、來自第三方付款平台費用及其他各項收入，以及其他雜項收入及匯兌收益／虧損，年內錄得 75.7% 增幅至約人民幣 229.2 百萬元。該增加主要由於(i)來自上海久光中心全年的管理費收入及(ii)本集團收取地方政府補助增加人民幣 36.5 百萬元。

利息及投資收入

本集團的利息及投資收入由二零二一年的人民幣 51.3 百萬元減少 49.0% 至二零二二年的人民幣 26.2 百萬元。該下跌主要是來自本集團結構性存款的投資收入減少。

融資成本

本集團的融資成本主要包括銀行借貸產生的應計利息。年內計入損益賬中的融資成本為約人民幣 115.7 百萬元（二零二一年：人民幣 27.9 百萬元），而大幅增加主要由於人民幣 101.5 百萬元的銀行貸款利息在二零二一年十一月底上海久光中心開業後不再被資本化所致。其餘人民幣 14.2 百萬元為與租賃負債有關的財務費用。

流動資金及財務資源

本集團年度經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利(EBITDA)由二零二一年的人民幣 326.4 百萬元增加至人民幣 396.1 百萬元，年內，儘管疫情令銷售及收入下降，上海久光中心在二零二一年年底開業後為集團帶來額外現金流。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的淨負債（定義為現金及現金等價物及應收聯營公司款項減銀行借貸總額、應付附屬公司非控股股東款項及應付合資企業款項）為約人民幣 560.6 百萬元，而二零二一年十二月三十一日為人民幣 444.8 百萬元，淨負債增加主要於支付上海久光中心工程款致令集團的現金及銀行結餘減少。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣 1,609.1 百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣 1,858.2 百萬元），當中人民幣 32.7 百萬元以港元計值並存放於香港。餘額則存放於中國內地，當中約 5.5% 為美元，其餘 94.5% 為人民幣。與二零二一年十二月三十一日比較，銀行結存有所減少，主要是由於年內收入減少連同運營開支增加及支付上海久光中心應付工程款項所致。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之未償還抵押銀行項目貸款合共為人民幣 2,240 百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣 2,340 百萬元），銀行貸款之利息參考中國人民銀行基準利率計算。本集團於年末的負債與權益比率（定義為銀行借款除本公司擁有人應佔權益）為 24.1%（二零二一年十二月三十一日：25.1%）。

於二零二二年十二月二十六日，本集團與銀團簽訂了一項人民幣 3,300 百萬元的十五年期新銀行融資協議，該融資以上海久光中心的商業裙房（包括地下樓層）作抵押。融資額度人民幣 3,300 百萬元已於二零二三年一月全部提取，部分用於償還上述現有的人民幣 2,240 百萬元項目貸款。該新銀行融資乃參照中國貸款市場報價利率下浮若干基點計息。

外匯監管

本公司及其於中國運營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價。如上文「流動資金及財務資源」一節所述，本集團部分貨幣資產以外幣（即港元及美元）計值。

鑒於本集團大部分收益及開支以及借貸及資本開支均以人民幣計值，而存放於香港之少量港元現金結餘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

於二零二二年十二月三十一日，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 3,786 百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣 3,936 百萬元）；(ii)位於中國之使用權資產，賬面價值約為人民幣 1,620 百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣 1,671 百萬元）；及(iii)位於中國之投資物業，賬面價值約為人民幣 1,262 百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣 1,292 百萬元），以獲授銀行項目貸款餘額約人民幣 2,240 百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣 2,340 百萬元）。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

除以下有關租賃協議的交易外，年內本集團並無重大投資、重大收購或出售事項。

於二零二二年十二月二十八日，本集團（作為承租人）與上海九百城市廣場（作為業主）就位於中國上海南京西路 1618 號的上海經營場地訂立租賃協議（「新上海久光百貨租賃協議」），由二零二四年十月一日至二零四四年九月三十日，為期二十年。本集團（作為承租人）訂立新上海久光百貨租賃協議，需要於其綜合財務狀況表中確認與租賃上海經營場地有關之使用權資產。本集團於新上海久光百貨租賃協議項下確認之未經審核使用權資產價值約為人民幣 16 億元。

新上海久光租賃協議須經本公司股東於二零二三年三月二十日舉行的臨時股東大會上批准後方可生效。

業務回顧

由於上海及蘇州為本集團業務的主要基地，年內COVID-19 在上海及長江三角洲周邊城市爆發導致本集團的經營環境極度困難。上海久光及蘇州久光以及上海久光中心須年內於若干期間關閉或縮短營業時間，以遵守政府的嚴格防疫措施。

集團於年內透過新零售業務計劃推進其全管道營銷策略。線上線下業務整合，借助線上平台建立門店社群拓展消費群體，有效提高顧客滿意度並推動銷售收入增加。集團年內亦致力豐富產品組合，為其百貨店引入輕奢品牌及健身室及醫美中心等非傳統零售商及服務供應商，透過增加體驗場景式的消費模式導流顧客來店消費。

本集團與租戶/合作夥伴一向採取協同合作的方式，年內向業務受到防疫限制嚴重影響的零售租戶合作夥伴提供租金寬減及特別保底佣金豁免以共渡時艱。在牢固合作關係的支撐下，本集團的零售空間保持較高的出租率及均衡業態。

上海久光中心商業裙房以外的兩座寫字樓招租一定程度受疫情影響，疫情期間整個寫字樓招租市場表現低迷，集團通過積極拓寬招租管道，東座在年底已錄得了近 40%的出租率，而西座的招租工作預計將於二零二三年第二季度啟動。

上海久光中心

上海久光中心於二零二一年十一月底開業，出租率達 95%，租戶包括約 400 個零售品牌、餐廳、超級市場、美容院及健身中心等。為遵守政府的防疫措施要求，上海久光中心除於二零二二年四月及五月需要暫停營業外，年內部分時間亦須縮短營業時間及關閉部分零售區域。

面對艱難的經營環境，該零售綜合大樓根據市況在策略上調整了其產品及服務類別，管理層相信其表現在年內優於同區其他購物設施。年內該綜合大樓推出了多項在零售與餐飲和生活配套服務方面的促銷聯動活動，例如優惠券活動，在參與商店購物的顧客可以領取餐廳外賣優惠券。與各類租戶及餐廳合作印證了其成效，尤其是在禁止餐廳提供堂食服務的期間。另外，向在零售綜合大樓中消費滿一定金額的會員提供健身中心的健身券，亦幫助推動人流量及銷售。

於運營首年，上海久光中心錄得銷售收入人民幣 232.0 百萬元，而其租金收入則為人民幣 140.5 百萬元，而日均客流量約 26,900 人次，逗留購買比率 65.9%，平均每宗交易額人民幣 209 元。

上海久光

上海久光年內同樣受到長達兩月之久的店舖關閉及不定期的防疫措施的影響，為應對艱難的經營環境，百貨店加大全管道營銷力度，善用諸如微信等社交媒體應用程式。開展定期直播，以互動的方式展示產品並吸引顧客到訪實體店舖。

在防疫要求允許的情況下，百貨店為忠誠會員舉辦了各式各樣的會員課堂及活動，包括化妝、舞蹈及插花藝術課程。同時，把握疫情下顧客不斷提高健康意識的商機，透過健身中心吸引消費者，鼓勵消費者在百貨店逗留更長時間。

為中高檔市場改進產品組合，引入輕奢男裝及皮具品牌。年內化妝品、超級市場雜貨的銷售表現繼續跑贏其他產品類別。

上海久光銷售收入按年下挫 38.6%至人民幣 1,406.9 百萬元。年內日均客流量按年下跌 38.9%至 25,000 人次，而平均每宗交易額及逗留購買比率較二零二一年分別上升 1%及 10.3 個百分點至人民幣 436 元及 57.4%。

蘇州久光

蘇州久光雖同樣受到疫情影響，惟影響程度較上海久光及上海久光中心為低。

透過與店內的珠寶零售品牌合作舉辦大型珠寶展吸引顧客，品牌鐘錶及珠寶產品持續相比其他產品表現出色。

年內對租戶結構進行調整，增添更優質及設計的醫美中心及男裝品牌，提升整體零售組合。

蘇州久光全年銷售收入總額按年下跌 22.5%至人民幣 847.1 百萬元。客流量下跌 14.2%至 12,000 人次及平均每宗交易額下降 6.8%至人民幣 514 元，逗留購買比率則上升 10.7 個百分點至 63.8%。由於珠寶及鐘錶的銷售佔該店大部分銷售收入，年內平均特許專櫃扣率由二零二一年的 16.0%下跌至 15.0%。

大連及瀋陽物業

本集團於大連及瀋陽的商用物業於年內依然空置。因該等物業的維修保養成本錄得現金流出總額約人民幣 13.2 百萬元。

獨立「鮮品館」之經營

本集團在上海長寧區租賃物業獨立經營的「鮮品館」出售優質食品及糕餅。其銷售收入按年下降32.5%，乃主要由於疫情期間客流下降，導致在年內若干租戶終止經營。

於聯營公司的投資

有別於上半年表現，北人集團（紮根石家莊的知名零售商，本集團於其中持有策略性股權）的業務運營及財務業績於下半年受到當地疫情升溫拖累。本集團於年內應佔溢利淨額（扣除應佔非控股權益）由二零二一年錄得的人民幣141.5百萬元下降22.6%至人民幣109.5百萬元。儘管應佔北人集團的溢利有所減少，但應佔該投資溢利對於年內本集團的業績仍相當重大。

如「保留結論的基礎」一節所詳述，本集團已就債務人的應收賬項結餘全額計提全額減值。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，從而清償逾期應收賬項，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）。

於年內，本集團財務總監（「財務總監」）繼續根據本公司計劃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的保留意見，並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。

至目前，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，截至本報告日期，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。

在北人集團管理層能夠接觸擔保人及／或其任何核心僱員並且對擔保人的刑事起訴取得任何有意義的進展或地方政府作出結論前，本公司預期北人集團對債務人採取之法律行動及從債務人收回任何應收賬項方面均不會有任何進展。鑒於上述事項，本公司此時未就解決或移除保留意見有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，鑒於此等情況，此時就解決或移除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麵對的困難，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。因此，根據核數師對本公司計劃採取的行動的瞭解，核數師無法就本公司能否提供該有關資料以讓其能夠評估及考慮於本財務年度移除保留意見達成意見。

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。

展望與計畫

隨著二零二二年十二月宣佈解除動態清零政策，中國各地開始呈現社會及經濟活動的復甦及積累的消費需求的逐步釋放。雖然部分消費者在疫情政策的突然逆轉及社會重新開放後仍然對到店購物持謹慎態度，但更多的消費者選擇重拾店內購物及線下娛樂和體驗的樂趣，二零二三年首兩個月，中國零售市場已出現了復甦的早期跡象。儘管存在一些不確定性，包括對 COVID-19 疫情反復的擔憂、企業復工復產的速度以致對就業市場的影響、中美的緊張關係和地緣局勢的不穩定，但在有利政策的加持下，二零二三年餘下時間消費有望會有所回暖。

中央及地方政府為提振市場信心及啟動經濟而採取的措施和政策，預計將為二零二三年下半年更強勁的復甦鋪平道路。有鑒於此，本集團對中國經濟穩健發展及消費者信心穩定恢復持謹慎樂觀態度。為把握市場機遇及提升整體競爭力，本集團致力利用久光品牌，鞏固其作為百貨零售的定位，以滿足中產階級及高消費千禧一代的多元化需求。本集團將繼續緊跟消費趨勢優化產品及服務組合以滿足不斷變化的消費者需求。

本集團將繼續採用體驗式零售，推動提升客流量及銷售額。本集團上海久光中心已推出電影院和滑板公園，和卡拉OK；上海久光百貨和蘇州久光百貨亦將舉行 3x3 籃球比賽等顧客參與活動，以及主題購物活動，包括咖啡節和寵物節等。亦將通過與知名藝術家攜手合作，舉辦公共藝術展覽。集團亦將加大運用華麗的裝飾品，如懸掛式展示及巨型道具，以吸引購物者參觀拍照，並發佈在社交媒體上作為網紅打卡亮點。購物場所內娛樂活動的深度整合將會帶來多元化的活動體驗，從而激發品牌忠誠度並吸引新及現有客戶到店消費。

本集團將完善其VIP會員計劃，旨在促進與顧客更深入的互動。借助專享優惠、折扣及其他獎賞，顧客忠誠計劃效應將得到提高，從而激勵會員疫後重回零售商場，吸引會員增加購物頻次及金額。我們將為會員度身訂造豐厚的獎勵，以促進與特定忠實顧客群體的長期深入互動。此外，顧客忠誠計劃預計可提高久光品牌認知度及店鋪人流量，藉此與商戶和租戶建立更牢固的合作夥伴關係。

本集團將繼續加大線上業務佈局，更好吸引顧客，為他們提供愉快及高效的購物體驗，以提升顧客忠誠度。除為顧客提供線上購物的選擇外，本集團亦將利用其數碼化管道吸引顧客，透過定期發放新產品及服務直播，吸引他們來到本集團的實體店鋪。

本集團將繼續加大上海久光中心兩座辦公樓招租力度。鑒於解除疫情防控限制後寫字樓租賃市場逐漸復甦，本集團預期寫字樓在不久的將來將為本集團帶來可觀和穩定的現金流。

得益於政府的支持性政策正在推動中國經濟向高質量發展，本集團的業務運營相信將可以保持長期而穩健的增長勢頭。首份二十年租約在二零二四年九月到期後，上海久光百貨物業再續約二十年，這足以證明本集團對上海零售市場長遠前景的信心。鑒於集團業務的穩步增長及久光品牌認受性的不斷提升，本集團已作好部署並將把握潛在投資商機，以實現長期增長及為股東帶來回報。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團共僱用 1,168 名員工，其中 1,163 人駐中國內地及 5 人駐香港。截至二零二二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 192.7 百萬元（二零二一年：人民幣 191.3 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

本公司於截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的任何股息（二零二一年：無）。

暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席將於二零二三年五月二十九日（星期一）舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二三年五月二十三日（星期二）至二零二三年五月二十九日（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，必須於二零二三年五月二十二日（星期一）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

於截至二零二二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

本集團截至二零二二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二零二二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

儘管疫情令經營環境充滿挑戰，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，二零二三年三月二十日

於本公告日期（即於本公告日召開的董事會會議結束後），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）。