

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)

截至二零二四年十二月三十一日止之年度業績

摘要

- 收入下跌 7.1% 至人民幣 1,252.6 百萬元
- 本公司擁有人應佔虧損人民幣 20.1 百萬元
(二零二三年：溢利人民幣 87.8 百萬元)
- 每股虧損人民幣 0.014 元 (二零二三年：每股盈利人民幣 0.060 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」)截至二零二四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
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	4	1,252,612	1,348,975
銷售成本		<u>(550,591)</u>	<u>(563,541)</u>
毛利		702,021	785,434
其他收入及收益		204,346	217,636
銷售及分銷成本		(578,279)	(612,132)
行政開支		(255,039)	(261,326)
利息及投資收入	6	52,029	73,862
應佔一間合資企業溢利		32,315	27,238
應佔聯營公司溢利		230,698	308,939
融資成本	7	<u>(186,916)</u>	<u>(181,938)</u>
除稅前溢利		201,175	357,713
稅項	8	<u>(82,119)</u>	<u>(82,164)</u>
本年度溢利	9	<u>119,056</u>	<u>275,549</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		<u>7</u>	<u>20</u>
本年度其他全面收益		<u>7</u>	<u>20</u>
本年度全面收益總額		<u>119,063</u>	<u>275,569</u>
本年度應佔（虧損）／溢利：			
本公司擁有人		(20,105)	87,767
非控股權益		<u>139,161</u>	<u>187,782</u>
		<u>119,056</u>	<u>275,549</u>
應佔全面（虧損）／收益總額：			
本公司擁有人		(20,098)	87,787
非控股權益		<u>139,161</u>	<u>187,782</u>
		<u>119,063</u>	<u>275,569</u>
本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利：			
— 基本及攤薄	11	<u>(人民幣0.014元)</u>	<u>人民幣0.060元</u>

綜合財務狀況表
於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,884,676	5,042,882
使用權資產		3,426,205	3,569,973
投資物業		1,200,081	1,230,863
於聯營公司的投資		3,701,776	3,572,148
於一間合資企業的投資		366,621	364,455
遞延稅項資產		32,586	26,081
其他應收款項	12	19,930	14,930
銀行定期存款		618,600	553,214
		14,250,475	14,374,546
流動資產			
存貨		97,177	93,877
應收賬款及其他應收款項	12	164,876	185,316
應收聯營公司款項		146,692	112,782
結構性銀行存款		509,510	580,800
現金及銀行結餘		1,825,205	1,689,612
		2,743,460	2,662,387
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	955,314	959,356
應付一間合資企業款項		32,617	37,640
應付附屬公司一名非控股股東之款項		26,142	26,142
應繳稅項		19,937	26,521
銀行借貸—一年內到期		60,000	40,000
租賃負債		51,949	45,809
合約負債		9,821	13,668
		1,155,780	1,149,136
淨流動資產		1,587,680	1,513,251

綜合財務狀況表（續）
於二零二四年十二月三十一日

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (重列)
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	3,178,000	3,238,000
租賃負債	1,514,581	1,566,061
遞延稅項負債	75,897	67,198
	<u>4,768,478</u>	<u>4,871,259</u>
	<u>11,069,677</u>	<u>11,016,538</u>
資本及儲備		
股本	6,291	6,291
儲備	9,372,191	9,392,289
本公司擁有人應佔權益	<u>9,378,482</u>	<u>9,398,580</u>
非控股權益	<u>1,691,195</u>	<u>1,617,958</u>
	<u>11,069,677</u>	<u>11,016,538</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四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

本集團於二零二四年一月一日起的年度報告期間應用以下新訂及修訂準則：

香港會計準則第 1 號（修訂）	流動或非流動負債的分類
香港會計準則第 1 號（修訂）	有契約的非流動負債
香港財務報告準則第 16 號（修訂）	售後回租中的租賃負債
香港詮釋第 5 號（修改）	財務報表的列報 - 包含按需還款條款的定期貸款的借款人分類（修訂）
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂）	供應商融資安排

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. 綜合財務狀況表項目的重新分類

於二零二四年，本集團已將原到期日超過三個月的銀行定期存款從現金及現金等價物重新分類。到期日超越二零二五年十二月三十一日的銀行定期存款以及相關的應收利息重分類以列賬至非流動資產。以下摘錄綜合財務狀況表變動情況：

	二零二三年 十二月 三十一日 (原本列賬) 人民幣'000	增加/ (減少) 人民幣'000	二零二三年 十二月 三十一日 (重列) 人民幣'000	二零二二年 十二月 三十一日 (原本列賬) 人民幣'000	增加/ (減少) 人民幣'000	二零二三年 一月 一日 (重列) 人民幣'000
非流動資產						
銀行定期存款	-	553,214	553,214	-	84,570	84,570
其他應收款項	5,353	9,577	14,930	5,352	1,050	6,402
非流動資產總額	13,811,755	562,791	14,374,546	12,409,720	85,620	12,495,340
流動資產						
應收賬款及其他應收款項	194,893	(9,577)	185,316	211,378	(1,050)	210,328
現金和銀行結額:						
銀行定期存款 - 原到期日超過三個月	-	868,178	868,178	-	328,219	328,219
現金及現金等價物	2,242,826	(1,421,392)	821,434	1,609,097	(412,789)	1,196,308
流動資產總額	3,225,178	(562,791)	2,662,387	2,038,940	(85,620)	1,953,320

4. 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
在某個時間點確認:		
貨品銷售－自營銷售	507,233	523,341
隨著時間確認:		
來自特許專櫃銷售之收入	388,685	481,262
服務收入	35,545	41,509
來自客戶合約的收入	931,463	1,046,112
租賃收入	321,149	302,863
總收入	1,252,612	1,348,975

以上所有收入均來自中華人民共和國（「中國」）。

5. 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位於中國。於兩個年度，本集團並無客戶貢獻超過本集團總收入10%。

6. 利息及投資收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行存款之利息收入	36,219	55,762
結構性銀行存款之投資收入	15,810	18,100
	<u>52,029</u>	<u>73,862</u>

7. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
利息開支：		
— 銀行借貸	117,576	124,240
— 租賃負債	69,340	57,698
	<u>186,916</u>	<u>181,938</u>

8. 稅項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	57,655	89,480
預扣稅	22,270	577
	<u>79,925</u>	<u>90,057</u>
過往年度不足撥備：		
中國企業所得稅	-	59
	<u>-</u>	<u>59</u>
遞延稅項支出／（回撥）	2,194	(7,952)
	<u>82,119</u>	<u>82,164</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%。

9. 本年度溢利

本年度之溢利已扣除／（計入）下列項目：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
董事酬金：		
袍金	1,094	1,004
薪金及津貼	13,937	9,031
花紅	18,470	18,196
退休福利計劃供款	32	26
	<u>33,533</u>	<u>28,257</u>
不包括退休福利計劃供款之其他員工成本	183,941	187,139
退休福利計劃供款扣減被沒收員工供款之淨額	20,943	21,236
	<u>204,884</u>	<u>208,375</u>
總員工成本	<u>238,417</u>	<u>236,632</u>
核數師酬金	3,227	3,231
物業、廠房及設備之折舊	228,327	241,600
投資物業之折舊	30,782	30,782
使用權資產之折舊	143,768	148,780
應收賬款之預期信貸之虧損撥備	(515)	6,491
支付可變動租賃的開支	30,502	37,404
出售物業、廠房及設備之虧損	660	107
低價值租賃之相關開支	1,537	1,542
短期租賃之相關開支	179	437
確認為支出之存貨成本	<u>435,413</u>	<u>443,857</u>

10. 股息

截至二零二四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（二零二三年：無）。

11. 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
（虧損）／盈利		
本公司擁有人應佔本年度（虧損）／盈利	<u>(20,105)</u>	<u>87,767</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 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，截至二零二四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（二零二三年：相同）。

12. 應收賬款及其他應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元 (重列)
應收賬款	19,356	27,093
租賃應收款項	63,415	67,244
	<u>82,771</u>	<u>94,337</u>
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(8,633)	(9,148)
	<u>74,138</u>	<u>85,189</u>
預付款項	305	299
已付按金	4,353	5,353
應收增值稅（「增值稅」）	67,900	68,670
其他應收賬款	60,363	62,988
	<u>132,921</u>	<u>137,310</u>
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(22,253)	(22,253)
	<u>110,668</u>	<u>115,057</u>
	<u>184,806</u>	<u>200,246</u>
減：非流動部分	(19,930)	(14,930)
	<u>164,876</u>	<u>185,316</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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0日至30日	53,832	67,373
31日至60日	6,313	11,165
61日至90日	4,114	2,637
超過90日	9,879	4,014
	<u>74,138</u>	<u>85,189</u>

13. 應付賬款及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款	52,000	45,816
應付工程款項	13,232	3,686
應付特許專櫃銷售款項	390,152	425,562
可退回預付卡按金	114,102	125,623
已收租賃按金	232,344	221,658
應計費用	63,863	69,880
應付增值稅	5,553	6,937
應付利息	3,215	3,856
其他	80,853	56,338
	<u>955,314</u>	<u>959,356</u>

以下為報告期末根據發票日期對應付賬款的賬齡分析：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0日至30日	48,080	36,451
31日至60日	370	3,008
61日至90日	1,052	1,206
超過90日	2,498	5,151
	<u>52,000</u>	<u>45,816</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，除我們報告中有關保留意見的基礎部份所述事項的本年度數據與往年度數字的可比較性之潛在影響外，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 貴集團於二零二四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。截至二零二四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 230.7 百萬元及於二零二四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 3,701.8 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 230.1 百萬元及於二零二四年十二月三十一日對聯營公司的投資賬面價值為人民幣 3,697.7 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」），確認全額預期信貸虧損撥備（「全額減值」）。該等預期信貸虧損撥備已於 貴集團應佔北人集團的業績確認。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審計證據，就是否而要對應收賬項賬面價值為零及有關全額減值結轉的相關遞延稅項抵免作任何調整。

關於 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表之審計，根據現有資料及過往法院判決， 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確認全額預期信貸虧損撥備是適當的。

已取得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預期信貸虧損撥備的評估，但我們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。由於上述對期初結餘的範圍限制，我們對截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留意見，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及(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。

由於上述可能對綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表中本年度數字與截至二零二三年十二月三十一日止年度相應數字的可比性產生影響，因此我們對二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表發表保留意見。

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

二零二四年，面對全球經濟波動和發展狀況及激烈的市場競爭，中國藉著降息和財政刺激政策維持全年國內生產總值 5% 的增長率。消費品零售行業呈現顯著分化態勢，社會消費品零售總額達人民幣 43.2 萬億元，同比增長 3.2%，增速較去年有所放緩，反映出市場正面臨挑戰。

年內，中國房地產市場深度調整期延續，消費者信心承壓，內需仍然疲軟。中國政府藉由發行特別國債、持續降息與降準、以舊換新和發放優惠券等政策為市場提供了一定支持。為了提振消費市場，上海市政府啟動了「跨年迎新購物季」主題促消費等系列活動，本集團緊跟及響應政府的政策紅利和提振措施，積極開展聚客效應的推廣活動，實現零售業態的穩定發展。

近年，消費者需求變得更加多元化，對於產品的選擇更加注重品質、品牌和可持續性等因素。面對消費者需求的轉變和消費市場的疲軟，本集團採取了一系列積極措施，包括優化商品組合與引入優質商戶、強化線下體驗與線上融合、推動綠色消費與可持續發展、提升會員計劃與數位化轉型、優化購物環境與服務質量等，以應對消費市場變化帶來的挑戰。

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、會員獎勵計劃、不斷更新商品組合以及引入優質商戶，同時結合線上和線下的銷售管道，提供無縫的購物體驗，吸引更多消費者，為推動銷售穩定發展提供堅實基礎。

收入及銷售所得款

於二零二四年，本集團收入為人民幣 1,252.6 百萬元，較二零二三年的人民幣 1,349.0 百萬元減少 7.1%。銷售所得款總額由上年度的人民幣 3,154.1 百萬元下跌 11.8% 至為人民幣 2,782.3 百萬元。該等跌幅主要是國內經濟前景不確定性增加以及線上滲透率持續增長，導致消費者態度轉趨謹慎。二零二四下半年銷售所得款同比下跌 12.1%，相比上半年下跌 11.5%，消費者信心明顯不足，經營環境充滿挑戰。相比起銷售所得款，本集團收入錄得較低的跌幅，乃主要由於上海久光中心辦公樓租金收入上升所致。

毛利及特許專櫃扣率

本集團年內毛利較上年度的人民幣 785.4 百萬元下跌 10.6%至人民幣 702.0 百萬元，毛利率按銷售所得款總額計算之百分則由二零二三年的 24.9%輕微上升至 25.2%。按收入計算之百分比為 56.0%，而二零二三年則為 58.2%。平均特許專櫃扣率由上年度的 19.7%下降至 19.5%。

股東應佔虧損／溢利淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約為人民幣 20.1 百萬元，而二零二三年則為溢利約人民幣 87.8 百萬元。年內由盈轉虧主要歸因於(i)本集團銷售放緩以致毛利下跌；(ii)本集團應佔聯營公司北人集團溢利按年下跌 25.4%至約人民幣 138.0 百萬元；及(iii) 利息收入及政府補貼分別減少人民幣 21.8 百萬元及人民幣 9.3 百萬元。本集團年內錄得除稅前經營虧損（未計及應佔聯營公司及一間合資企業溢利）為人民幣 61.8 百萬元，二零二三年則為溢利人民幣 21.5 百萬元。

銷售及分銷成本

本集團於二零二四年的銷售及分銷成本為人民幣 578.3 百萬元，較上年度人民幣 612.1 百萬元減少 5.5%。該減少主要是由於年內本集團銷售總額減少，根據提成率計算的租金支出及相關稅項減少，以及部分固定資產折舊年期屆滿，加上獨立上海「鮮品館」結業導致折舊及攤銷費用下跌等因素綜合所致。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由去年的 19.4%上升至 20.8%，乃由於銷售額減少高於成本降幅。

行政開支

本集團的一般行政開支由二零二三年的人民幣 261.3 百萬元，按年減少 2.4%至人民幣 255.0 百萬元，該減少主要由於維修保養費用減少人民幣 4.2 百萬元所致。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）由二零二三年的人民幣 208.4 百萬元，按年減少 1.7%至人民幣 204.9 百萬元，該降幅乃主要由於年內員工人數減少以及其花紅減少所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱用之全職員工總數為 1,078 名（包括 3 名執行董事），而於二零二三年十二月三十一日則為 1,172 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 6.1%至人民幣 204.3 百萬元，主要由於因銷售額減少令第三方支付平台支付費用收入減少，以及相較去年政府給予的補助減少所致。

利息及投資收入

本集團於年內的利息及投資收入按年下降 29.6%至人民幣 52.0 百萬元，主要由於中國整體銀行利息下調，致令由銀行定期及結構性存款產生的銀行利息及投資收入下跌。

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，分別為人民幣 117.6 百萬元（二零二三年：人民幣 124.2 百萬元）及人民幣 69.3 百萬元（二零二三年：人民幣 57.7 百萬元）。銀行利息支出減少乃由於銀行貸款額減少以及利率下調所致，而租賃負債產生的財務費用有所增加則由於上海久光物業於去年初續租致令租賃負債增加後的第一個全年效應。

流動資金及財務資源

本集團於年內經調整未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利(EBITDA)由二零二三年人民幣 434.3 百萬元減少 17.5%至人民幣 358.1 百萬元。該減幅主要由於銷售及收入下跌所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的淨負債（定義為現金及現金等價物、銀行定期存款、結構性銀行存款及應收聯營公司款項減去總銀行借貸、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）由二零二三年十二月三十一日約人民幣 405.4 百萬元減少至約人民幣 196.8 百萬元，淨負債減少主要由於營運現金增加以及年內已收及應收聯營公司股息增加所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物、銀行定期存款及結構性銀行存款約為人民幣 2,953.3 百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣 2,823.6 百萬元），其中人民幣 70.5 百萬元等值之港元存放於香港。剩餘現金結存則大部分存放於中國內地，其中約 96.6%為人民幣，3.4%則為美元。

現金及現金等價物、銀行定期存款及結構性銀行存款增加主要由於：(i)經營活動產生的淨現金流入，以及(ii)年內已收聯營公司及合資企業的股息收入增加。於年末，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 34.9%輕微降至 34.5%，乃由於銀行借貸減少所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團人民幣 3,300 百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣 3,300 百萬元）有抵押十五年期融資項下已提取未償還之貸款餘額為人民幣 3,238 百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣 3,278 百萬元）。該十五年期貸款將按漸進方式於二零二五年償還人民幣 60 百萬元，二零二六年至二零二九年須合共償還人民幣 510 百萬元，其餘人民幣 2,668 百萬元將於二零三零年至二零三七年內償還。

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

於二零二四年十二月三十一日，本集團若干(i)位於中國之物業、廠房及設備，賬面價值約為人民幣 3,529 百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣 3,631 百萬元）；及(ii)位於中國之使用權資產，賬面價值約為人民幣 1,518 百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣 1,569 百萬元）已抵押並已獲授銀行貸款額度人民幣 3,300 百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣 3,300 百萬元）。於二零二四年十二月三十一日，該未償還銀行貸款餘額為人民幣 3,238 百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣 3,278 百萬元）。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

年內，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

於回顧年度，受到社會經濟環境、科技進步、人口結構變化等多種因素的影響，消費者的健康及環保意識提升、對品牌的忠誠度逐漸增強、對個性化產品的需求也增加，同時越來越多的消費者選擇在線購物。為了保持競爭優勢，本集團積極調整市場策略，因地制宜豐富商品類別和優化商戶組合，持續推動場景消費，增強線上線下的融合以及綠色低碳的發展，致力提升顧客的購物體驗，滿足消費者不斷變化的需求。

年內，本集團致力增強線上的會員互動，提升互動質效，並引流線上會員至線下店舖；同時優化線上商城，安排線上客戶到線下門店提貨，籍以提升線下銷售機會。由下半年開始，本集團亦開始通過抖音平台舉行不同場景的直播，提升流量，以擴展線上線下銷售。

上海久光中心（「上海久光中心」）

上海久光中心位於靜安區大寧核心商圈，是本集團首座集購物、休閒、娛樂、商務於一體的旗艦綜合體，入駐商戶近 500 家，涵蓋高化、輕奢、時尚、運動、國潮等類別，並配備高規格的IMAX影城、運動健身場地等生活方式業態。上海久光中心於年內推出連串特色活動，以提升顧客購物體驗及消費意欲。二零二四年初以「花漾植愈力」為主題，打造了近 1000 平方米治癒之境，並推出綠植領養計畫及植愈力花園音樂會，讓顧客在購物的同時，也能感受到綠色環保的魅力。在全國低碳日期間，上海久光中心舉辦了豐富多彩的無廢、低碳宣傳活動。商場提倡顧客使用可降解、可迴圈的綠色環保袋，讓顧客在購物的同時，也能感受到綠色環保的重要性及樂趣。同時，上海久光中心也積極回應「消費促進年」的打造，助力「2024 中國座標·上海城市定向戶外挑戰賽」。於賽事期間，上海久光中心於運動、餐飲、購物、休閒等多方面為參賽者提供定向福利，獲眾多好評。於十一、十二月期間，上海久光中心舉辦了「閃耀新生」三周年慶典系列活動，以冰雪花滑表演、嘉年華巡遊、定制生日蛋糕派送、馬戲巡遊等互動體驗，為顧客帶來更多沉浸式冬日遊玩體驗。上海久光中心籍著密集活動吸引顧客好奇心理，常逛不膩，保持商場新鮮感。

上海久光中心二零二四年的銷售所得款按年下跌約 5.1%至人民幣 294.3 百萬元，但受惠於辦公樓的租金收入上升，其總收入按年上升約 4.3%至人民幣 325.7 百萬元。上海久光中心經過三年的運營，貨品及店舖組合不斷更新以滿足消費者需求，日均客流量較上年度增加 9.9%至約 34,300 人次，逗留購買比率亦上升 0.9 個百分點至 76.2%，但平均每宗交易額則由上年度的人民幣 195 元下降至人民幣 175 元，顯示消費者審慎的消費態度。

年內，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年末分別已達約 63%及 16%，為本集團實現約人民幣 38.0 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」）

自購物中心和各類新型商業體興起後，百貨業面臨著嚴峻的挑戰。作為上海南京西路著名的百貨商場，上海久光繼續發揮久光品牌的優勢，依靠靈活而嚴謹的管理模式和細緻的服務文化，至今仍為最受當地消費者歡迎的百貨商場之一。

隨著消費者行為的變化及市場環境的波動，人均零售消費的下降，年內上海久光積極調整經營策略，持續更新商戶組合，當中不乏上海乃至全國首店，商品組合更貼近不斷改變的顧客品味，為消費者提供更加創新及多元化的選擇。

年內，上海久光先後舉辦了多項有意義的活動。於四月份，上海久光聯同多個政府部門舉辦了「2024 上海國際美妝節暨靜安五五購物節」，通過一系列豐富多彩的活動，進一步推動了美妝行業的發展，為消費者帶來更多優質的選擇和體驗。於暑假期間，上海久光協辦了「幸福藝+1 愛心公益集市」，逾百戶愛心家庭參與義賣，幫助孤獨症兒童及其家庭。年中，上海久光在上海百貨步行街舉辦了「1618 弄市集」，會聚三十多家精品攤位輪流亮相，為顧客帶來不一樣的戶外購物樂趣。適逢上海久光二十周年店慶，於店慶期間推出了「久久相伴 和光同行」相伴 20 載感恩回饋，點燃慶典多重禮遇以鼓勵消費。

於二零二四年，受累於顧客購買渠道的多樣化，以及周邊地下通道口的調整，上海久光的日均客流量因而比去年減少 9.5%至 46,700 人次，然而逗留購買比率則按年上升 2.9 個百分點至 39.9%，年內平均每宗交易額下降 4.1%至人民幣 374 元，導致該店年內銷售所得款總額按年減少 8.3%至人民幣 1,777.0 百萬元，平均特許專櫃扣率也輕微減少了 0.4 個百分點至約 22.5%。

蘇州久光（「蘇州久光」）

於二零二四年，面對零售市場疲弱以及百貨業的激烈競爭，蘇州久光繼續發揮久光品牌的優勢舉辦了多場促消費活動。於年初新春期間，攜手剪紙大師共同悉心打造並分享非物質文化遺產，展示了剪紙藝術的視覺盛宴；三月舉辦了花漾女神節以及年中舉辦了一年一度的VIP年中答謝祭，以多重禮遇答謝顧客並促進消費。蘇州久光也響應市政府開展了「五五購物節」及中秋、國慶促消費等活動，大力推進及提升顧客的消費情緒。然而，受累於經濟持續低迷、消費降級以及地區商業環境的差異，蘇州久光在日均客流量增加的情況下反而錄得收入負增長，銷售所得款總額按年下跌 19.9% 至人民幣 704.5 百萬元，日均客流量則按年增加 11.8% 至約 15,200 人次，然而逗留購買比率和平均每宗交易額則按年分別下跌 6.9 個百分點及 13.1% 至 48.6% 及人民幣 403 元。年內的平均特許專櫃扣率微跌 0.1 個百分點至 15.2%。

大連及瀋陽物業

本集團於大連及瀋陽的商用物業於二零二四年仍然繼續空置，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 17.0 百萬元。

獨立「鮮品館」之經營

隨著租約結束，本集團在上海長寧租賃物業經營的「鮮品館」已於二零二四年三月停止營運。

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。年內，受惠於政府推出的家庭電器以舊換新補貼計劃，家庭電器類別的銷售額大幅上升，但受消費氣氛轉弱的影響，珠寶手飾等奢侈品類別的銷售則大幅下跌，令至北人集團二零二四年的銷售收入及淨利潤同比下跌。此外，欠缺去年於出售一幅地塊錄得之一次性收益，本集團年內應佔北人集團溢利淨額（扣除應佔非控股權益）由二零二三年的人民幣 185.0 百萬元減少 25.4% 至人民幣 138.0 百萬元。

就本集團於二零一九年已計提全額減值的應收賬項而言，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／或擔保人討回應收賬項；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／或擔保人進行之法律行動的進展（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，本集團繼續認為於在二零一九年就應收賬項作出全額減值仍為最佳估算。

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，並透過與有關當局定期聯繫以監察事態進展。董事會亦知悉北人集團管理層在獲取更多最新資料時所面對的困難和挑戰。

鑒於上述情況及儘管在獲取有關債務人及／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乃是最為適當。

於二零二三年底，本集團就債務人及／或擔保人對應收賬項的償還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式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始能再恢復審理。由於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。另外，依據中國內地相關法律規定及類似案件判決結果，擔保人已被查封、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，而這部分退賠將優先於其對北人集團的民事債務。實際上，許多類似本集團對擔保人提出之刑事案件的公開案件在二零二三年已結案。有鑑於此，獨立法律意見認為收回應收賬項餘額的可能性非常低。本集團在審慎評估情況後仍然認為該應收賬款自二零一九年首次作出全額壞賬撥備至二零二三年十二月三十一日確實無法收回。

核數師根據以上獨立法律意見同意本集團對該應收賬項於二零二三年十二月三十一日確實無法收回的評估，並不再對本集團截至二零二三年十二月三十一日之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項不可收回性的評估，核數師已就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表中二零二四年及二零二三年數據的可比性發表保留結論。董事會及審核委員會同意核數師對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以及綜合權益變動表中的本年數據與對應數據之可比性作出有保留結論。

展望與計劃

面對全球經濟增長放緩，美國對中國進口商品實施新關稅，疊加國內持續低迷的消費、房地產危機和失業問題等，中國政府將實施適度寬鬆的貨幣政策，適時降準降息，持續加碼以舊換新及補貼政策，以消費升級引領產業升級。本集團相信相關政策的實施將對於推動消費、擴大就業、增強投資發揮重要作用。另外，隨著中國對韓國等國家試行免簽政策，近期掀起了韓國年輕人到上海旅遊度假的新潮流。預料旅客進境人數增長將對本集團旗下上海久光及上海久光中心的業績有正面影響。本集團將緊隨政策的風口，繼續發揮久光品牌優勢，以鞏固其在百貨零售業的領先地位。

零售行業當前呈現出變革，消費趨勢也在發生顯著變化，消費逐漸走向理性，服務消費崛起，直播電商重塑商品銷售管道，這些趨勢反映了消費者需求的多樣化和個性化，面對這些變化，本集團將不斷創新和調整策略，提供更多體驗式及沉浸式消費項目，以適應市場的變化和消費者的需求，實現線上線下的緊密融合，構建良性多元的經營模式，為消費者打造更好的消費體驗。

發揮久光品牌優勢

本集團將憑藉久光品牌於零售市場上的優勢，持續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。隨著電子商務的快速發展，消費者的購物習慣正在發生變化，本集團將加強數字化建設，推出獨特的產品和促銷活動，結合線下實體店的服務優勢，以吸引年輕消費者，保持競爭力。

積極回應綠色消費

本集團將積極回應及配合綠色消費，考量產品對環境的影響更廣泛地關注消費行為以促進環境的改善，關注環境可持續性和社會責任感，推動社會整體向可持續發展邁進。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。

優化商戶及商品組合

隨著消費者對高品質、健康和個性化產品需求的上升，且愈益講求高性價比，本集團將繼續優化商戶及商品組合，精準回應消費者的需求，引進更多具有環保概念和更具個性化的知名品牌和新興品牌，滿足消費者對綠色消費及健康生活的關注。

完善會員計劃

本集團除了不斷完善其原有VIP會員計劃，亦將致力通過不同管道增加新會員。同時也將向新舊會員提供其獨特的專享優惠、會員特別禮遇、新會員禮遇及其他獎賞，也積極計劃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，提升及改善他們的購物體驗，從而增強會員對久光品牌的忠誠度。

結合線上和線下營銷

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的曝光度和傳播度，包括利用串流直播、視頻短片等推廣久光品牌的線上購物業務，更重要的是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

本集團致力與商戶合作，共同打造卓越的購物環境，也積極在購物環境中加入互動元素，吸引顧客的注意力，並提升他們的參與感。同時也持續美化空間，增強顧客的舒適感。籍著優化購物環境以提升顧客的購物體驗，進而增加銷售。

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，為集團增加現金流。

展望未來，面對零售業競爭加劇，挑戰與機遇並存的市場環境，本集團將積極應對，透過深化數字化轉型，加強數據分析能力，優化客戶現場體驗，並積極探索AI智慧技術等新興技術應用於零售場景等策略，從商品和空間佈局到品牌組合，從會員計劃運營到服務質量，務求在競爭激烈的市場中脫穎而出，實現可持續增長。

僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團共僱用 1,078 名員工，其中 1,072 人駐中國內地及 6 人駐香港。截至二零二四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 204.9 百萬元（二零二三年：人民幣 208.4 百萬元）。本集團確保僱員薪酬水準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

本公司於截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度的任何股息（二零二三年：無）。

暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席將於二零二五年五月二十六日（星期一）舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二五年五月二十一日（星期三）至二零二五年五月二十六日（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，必須於二零二五年五月二十日（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

於截至二零二四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

本集團截至二零二四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二零二四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，二零二五年三月三十一日

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）。