

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)

截至二零二一年十二月三十一日止之年度業績

摘要

- 收入上升 15.6% 至人民幣 1,299.7 百萬元
- 本公司擁有人應佔溢利下降 32.6% 至人民幣 143.4 百萬元
- 每股盈利減少 32.6% 至人民幣 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」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3	1,299,736	1,124,020
銷售成本		(509,374)	(442,623)
毛利		790,362	681,397
其他收入、收益及虧損		130,473	103,296
銷售及分銷成本		(523,725)	(408,790)
行政開支		(238,269)	(156,081)
利息及投資收入	5	51,331	54,825
應佔一間合資企業溢利		28,300	24,211
應佔聯營公司溢利		237,251	221,879
融資成本	6	(27,895)	(25,350)
除稅前溢利		447,828	495,387
稅項	7	(123,253)	(113,820)
本年度溢利	8	324,575	381,567
其他全面收益／(開支)			
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		301	(143)
本年度全面收益總額		324,876	381,424
本年度應佔溢利：			
本公司擁有人		143,393	212,748
非控股權益		181,182	168,819
		324,575	381,567
應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		143,694	212,605
非控股權益		181,182	168,819
		324,876	381,424
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利：			
- 基本及攤薄	10	人民幣0.098元	人民幣0.145元

綜合財務狀況表
於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,501,009	5,049,886
使用權資產		2,404,868	2,576,030
投資物業		1,292,427	-
於聯營公司的投資		3,095,104	2,876,956
於一間合資企業的投資		372,045	371,169
遞延稅項資產		5,045	3,356
其他應收款項	11	5,349	1,534
		12,675,847	10,878,931
流動資產			
存貨		102,073	69,490
發展中物業		-	1,346,322
應收賬款及其他應收款項	11	285,389	207,096
應收聯營公司款項		110,865	94,655
按公平值計入損益之金融資產		-	86,500
現金及現金等價物		1,858,198	1,906,907
		2,356,525	3,710,970
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	1,461,974	1,120,543
應付一間合資企業款項		47,735	33,227
應付附屬公司一名非控股股東之款項		26,142	26,142
應繳稅項		26,902	31,550
銀行借貸 - 一年內到期		100,000	60,000
租賃負債		100,521	101,245
合約負債		12,260	9,093
		1,775,534	1,381,800

綜合財務狀況表（續）
於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債		
銀行借貸－一年後到期	2,240,000	2,340,000
租賃負債	188,407	305,182
遞延稅項負債	48,085	31,220
	<u>2,476,492</u>	<u>2,676,402</u>
	<u>10,780,346</u>	<u>10,531,699</u>
資本及儲備		
股本	6,291	6,291
儲備	9,328,766	9,185,072
本公司擁有人應佔權益	<u>9,335,057</u>	<u>9,191,363</u>
非控股權益	<u>1,445,289</u>	<u>1,340,336</u>
	<u>10,780,346</u>	<u>10,531,699</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一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

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本） 利率基準改革 – 第二階段

於本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則，對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
在某個時間點確認		
貨品銷售－自營銷售	568,676	502,890
隨著時間確認		
來自特許專櫃銷售之收入	585,289	515,384
服務收入	38,247	34,063
與客戶合約的收入	<u>1,192,212</u>	<u>1,052,337</u>
租賃收入	107,524	71,683
總收入	<u>1,299,736</u>	<u>1,124,020</u>

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於單一經營分部，專注於中國經營百貨店、零售及相關業務以及物業投資。該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，本集團並無貢獻超過本集團總收入10%之客戶。

5. 利息及投資收入

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款之利息收入	50,709	45,547
來自一間合資企業之利息收入	459	575
按公平值計入損益之金融資產之投資收入	163	6,175
應收貸款之利息收入	-	2,528
	<u>51,331</u>	<u>54,825</u>

6. 融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息開支：		
- 銀行借貸	105,873	108,492
- 租賃負債	19,025	25,350
	<u>124,898</u>	<u>133,842</u>
減：於在建工程及發展中物業之資本化金額	(97,003)	(108,492)
	<u>27,895</u>	<u>25,350</u>

資本化借貸成本是指用於年內特定投資於在建工程和發展中物業的借貸資金所產生的借貸成本。用於釐定將予資本化的借款成本金額的資本化率為適用於本集團年內特定借款之利率，即4.41% - 4.46%（二零二零年：4.40% - 4.46%）。

7. 稅項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	107,440	94,976
預扣稅	657	716
	<u>108,097</u>	<u>95,692</u>
過往年度不足／(過多)撥備：		
中國企業所得稅	11	(19)
預扣稅	(31)	20
	<u>(20)</u>	<u>1</u>
遞延稅項支出	15,176	18,127
	<u>123,253</u>	<u>113,820</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年度稅率為25%。

8. 本年度溢利

本年度之溢利已扣除／(計入)下列項目：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
董事酬金：		
袍金	666	714
薪金及津貼	5,534	4,832
花紅	10,633	8,487
退休福利計劃供款	-	1
	<u>16,833</u>	<u>14,034</u>
除退休福利計劃供款外之其他員工成本	183,265	148,474
退休福利計劃供款減被沒收員工供款	8,038	7,125
	<u>191,303</u>	<u>155,599</u>
總員工成本	<u>208,136</u>	<u>169,633</u>
核數師酬金	2,710	3,486
物業、廠房及設備之折舊	132,629	104,856
投資物業之折舊	5,128	-
使用權資產之折舊	125,499	119,534
應收賬款之預期信貸虧損撥回	(228)	(345)
支付可變動租賃的開支	47,275	30,483
出售物業、廠房及設備之虧損	706	616
修訂租賃條款所產生之收益	(16,953)	(15,320)
低價值租賃之相關開支	606	788
短期租賃之相關開支	335	294
確認為支出之存貨成本	<u>471,605</u>	<u>410,504</u>

9. 股息

截至二零二一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（二零二零年：無）。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>143,393</u>	<u>212,748</u>
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,464,449</u>	<u>1,464,449</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度的攤薄後每股盈利相等於每股基本盈利，乃由於年內沒有任何潛在可攤薄普通股（二零二零年：相同）。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收賬款	64,272	64,172
租賃應收款項	45,968	7,234
	110,240	71,406
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(495)	(723)
	109,745	70,683
預付款項	226	225
已付按金	5,349	1,534
應收增值稅（「增值稅」）	144,929	114,571
其他	52,742	43,870
	203,246	160,200
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(22,253)	(22,253)
	180,993	137,947
	290,738	208,630
減：非流動部分	(5,349)	(1,534)
	285,389	207,096

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））據之賬齡分析。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0日至30日	108,232	67,976
31日至60日	1,133	1,135
61日至90日	99	712
超過90日	281	860
	109,745	70,683

12. 應付賬款及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款	61,244	54,988
應付工程款項	429,831	252,850
應付特許專櫃銷售款項	492,390	492,595
可退回預付卡按金	137,215	131,174
已收租賃按金	180,747	81,908
應計費用	101,741	64,425
應付增值稅	9,415	9,783
應付利息	3,147	3,228
其他	46,244	29,592
	1,461,974	1,120,543

以下為報告期末根據發票日期對應付賬款的賬齡分析：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0 日至 30 日	52,572	46,036
31 日至 60 日	4,955	3,848
61 日至 90 日	328	969
超過 90 日	3,389	4,135
	61,244	54,988

應付款項及應付特許專櫃銷售款項之平均信貸期為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可能影響外，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 貴集團於二零二一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 貴集團綜合財務報表附註17所述， 貴集團持有若干聯營公司，以下簡稱為「北人集團」之若干股權。截至二零二一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237.3百萬元及於二零二一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3,095.1百萬元。而於本年度屬於北人集團之應佔聯營公司溢利為人民幣235.8百萬元及於二零二一年十二月三十一日對聯營公司的投資賬面價值為人民幣3,089.9百萬元。

於二零一九年， 貴集團就北人集團的三家中國公司（「債務人」）的逾期應收賬款餘額（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。

該應收賬項由債務人的最終實益擁有人（「擔保人」）提供擔保。全額減值對 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司虧損、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。

因對 貴集團的全額減值以致該應收賬項餘額的賬面價值為零，以及其相關遞延稅項抵免，而是否必須作任何調整之審計範圍有所限制，我們無法獲得充足及適當的證據，因而對 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併財務報表中審計師報告作出保留意見， 該貴集團的全額減值最終影響（i）截至二零二零年十二月三十一日止年度 貴集團於應佔聯營公司溢利及於二零二零年十二月三十一日對聯營公司的投資賬面值；（ii）截至二零二零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 貴集團擁有人應佔溢利及非控股權益應佔溢利；（iii）於二零二零年十二月三十一日， 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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本報告日，就債務人之應收賬項的可收回性沒有任何進一步的資料或發展。 貴集團管理層因此認為於二零一九年就北人集團應收賬項計提之全額減值於二零二一年十二月三十一日仍為合適。

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現有財務狀況的充足證據，包括債務人迄今的最新財務資料、擔保人其他可被用作追索清償欠付北人集團應收賬項的資產的詳情（包括這些資產的性質、金額、有沒有被追討和抵押等）。因此，我們無法獲得必須的充足及適當的審計證據，以就應收賬項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，以釐定是否有必要就全額減值對於二零二一年十二月三十一日北人集團的應收賬項款賬面價值為零及相關稅項抵免進行任何必需調整，而這最終影響；(i) 截至二零二一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 貴集團擁有人應佔溢利及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。

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

全球經濟於二零二一年普遍從新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情導致的谷底反彈。然而，受到新COVID-19 變種病毒的出現以及中美之間持續的政治緊張局勢所帶來之不明朗因素困擾，經濟情況依然複雜並奠定了充滿挑戰的全球經濟環境。儘管COVID-19 疫情在下半年於國內部分地區再次出現，使經濟降溫，本地生產總值於第三及第四季度僅分別錄得 4.9%及 4.0%之增長。而上半年經濟活動恢復正常，卻為經濟增長帶來強勁反彈，帶動中國的國內生產總值（「國內生產總值」）於二零二一年增長 8.1%至約人民幣 114.37 萬億元。

儘管增長勢頭自八月起放緩至十二月低見 1.7%之按年增長，但中國的國內生產總值的增長仍帶動國家消費品的零售銷售總額增加 12.5%。同月，整體消費者物價指數（「消費者物價指數」）較十一月稍回落 0.3%，導致全年通脹水平只較上年溫和增長 0.9%。

財務回顧

為應對挑戰重重的市場環境，本集團採取一系列多方面的策略，其中包括優化產品組合，繼續發揮良好的品牌認受性，推廣新零售業務，以充分發揮線上及線下零售的互補優勢。最尤其關注的本集團位於大寧的上海久光中心已於十一月底開業，其不僅可為本集團帶來額外的收入，亦可為本集團的零售業務，包括其建立已久的上海久光及蘇州久光百貨店，帶來協同效應。

收入及銷售所得款

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收入由二零二零年錄得的人民幣 1,124.0 百萬元增加 15.6%至人民幣 1,299.7 百萬元，並超逾二零一九年疫情前人民幣 1,204.1 百萬元的水平。該增幅乃主要由於本集團在兩間久光店舖有效的營銷策略成功帶動銷售，尤其是在二零二一年上半年，加上新上海久光中心自十一月底起的貢獻所致。隨著引入更多國際知名品牌的中高檔產品，年內兩間店舖的銷售表現持續改善。本集團的銷售所得款總額按年增長 17.3%，由二零二零年的人民幣 2,968.2 百萬元增加至二零二一年的人民幣 3,482.9 百萬元。如扣除來自新開業的上海久光中心人民幣 53.5 百萬元的貢獻，來自現有店舖的銷售所得款總額則增加 15.5%至人民幣 3,429.4 百萬元。

毛利及特許專櫃扣率

本集團年內的毛利為人民幣 790.4 百萬元，較去年人民幣 681.4 百萬元上升 16.0%。毛利率按銷售所得款總額計算之百分比約為 22.7%，而二零二零年則為 23.0%。同時，本集團毛利率按收入計算之百分比維持穩定於 60.8%，而去年則為 60.6%。平均特許專櫃扣率則由去年的 21.0%稍降至約 20.6%。

股東應佔溢利淨額

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔淨溢利為人民幣 143.4 百萬元，在二零二零年則為人民幣 212.7 百萬元。該溢利減少乃主要由於銷售及分銷成本以及行政開支增加，主要因計入來自上海久光中心的經營開支以及裝潢及裝修費用，而當中包括一次性開業成本人民幣 34.8 百萬元。

銷售及分銷成本

本集團的總銷售及分銷成本由二零二零年的人民幣 408.8 百萬元增加 28.1%至二零二一年的人人民幣 523.7 百萬元。此增加主要是由於 (i) 銷售增長令經營開支增加人民幣 33.2 百萬元；(ii) 主要來自上海久光中心的折舊及攤銷費用增加人民幣 21.1 百萬元；及 (iii) 以鼓勵品牌夥伴於本集團上海久光中心營運需負擔專櫃的裝潢及裝修成本為人民幣 36.6 百萬元。因來自新開業的上海久光中心的初始銷售與營運開支不成正比，本集團年內的總銷售及分銷開支按銷售所得款總額之百分比由二零二零年的 13.8%增加至約 15.0%。

行政開支

本集團的一般行政開支由二零二零年錄得的人民幣 156.1 百萬元飆升 52.7%至約人民幣 238.3 百萬元。該增加主要是來自 (i) 額外的折舊費用約人民幣 11.8 百萬元及有關上海久光中心經營的一次性開業成本人民幣 34.8 百萬元；及 (ii) 員工成本增加約人民幣 32.0 百萬元所致。

員工成本

員工成本（不包括董事酬金）由二零二零年的人民幣 155.6 百萬元增加 22.9%至約人民幣 191.3 百萬元。該增加主要來自 (i) 上海久光中心營運而產生的額外員工成本；(ii) 在政府沒有如去年採取救濟措施的情況下而增加的社會保障繳款；及 (iii) 因外判蘇州店「鮮品館」超市營運及特許專櫃收銀方式優化而為辭退的員工支付人民幣 6.2 百萬元的補償金。儘管在上海久光中心營運中增加了員工數目，該增加的員工人數被解僱的員工人數抵消，於二零二一年十二月三十一日，本集團全職員工總數由去年的 1,159 名只微升至 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／租戶收取的管理費收入、第三方支付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，截至二零二一年十二月三十一日止年度，錄得 26.3%增幅至約人民幣 130.5 百萬元。該增加主要來自 (i) 銷售增長令從專櫃收取的管理費及第三方支付平台費用增加，及 (ii) 來自位於上海長寧的「鮮品館」超市租賃協議的租賃條款變更產生的人民幣 17.0 百萬元（二零二零年：人民幣 15.3 百萬元）收益。

利息及投資收入

本集團的利息及投資收入由二零二零年的人民幣 54.8 百萬元減少 6.4%至二零二一年的人民幣 51.3 百萬元。下跌主要是由於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利息。在資本化前，年內產生的融資成本及利息總額約為人民幣 124.9 百萬元（二零二零年：人民幣 133.8 百萬元），而輕微跌幅乃由於位於上海長寧的「鮮品館」超市租賃變更導致租賃負債的財務費用下降所致。計入損益表中的融資成本為人民幣 27.9 百萬元（二零二零年：人民幣 25.4 百萬元），當中包括租賃負債的財務費用人民幣 19.0 百萬元（二零二零年：人民幣 25.4 百萬元），以及有關上海久光中心開業後不再被資本化的銀行借貸的利息開支人民幣 8.9 百萬元。

流動資金及財務資源

本年度本集團經調整的未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利（EBITDA）由去年錄得的人民幣 313.8 百萬元增加至人民幣 326.4 百萬元，主要由於銷售增長。於二零二一年十二月三十一日，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）由二零二零年十二月三十一日的人民幣 457.8 百萬元輕微改善至約人民幣 444.8 百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣 1,858.2 百萬元（二零二零年：人民幣 1,906.9 百萬元），當中人民幣 9.3 百萬元以港元計值並存放於香港。其餘現金餘額則存放於中國內地，其中約 4.2%以美元計值，其餘 95.8%以人民幣計值。與二零二零年十二月三十一日的銀行結存比較，銀行結存有所減少，主要是由於在年內償還人民幣 60 百萬元的銀行貸款所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團按參考中國人民銀行基準利率計算利息之未償還抵押銀行貸款約為人民幣 2,340 百萬元（二零二零年：人民幣 2,400 百萬元）。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）由去年的 26.1%改善至年底的 25.1%。於二零二一年十二月三十一日，本集團沒有可用而未使用銀行信貸額度（二零二零年：相同）。

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，本集團的大部分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以外幣（港元及美元）計值。鑒於本集團大部分收益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

於二零二一年十二月三十一日，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 3,936 百萬元（二零二零年：人民幣 3,382 百萬元）；(ii) 位於中國之使用權資產，賬面價值約為人民幣 1,671 百萬元（二零二零年：人民幣 1,721 百萬元）；及 (iii) 位於中國之投資物業，賬面價值約為人民幣 1,292 百萬元（二零二零年：發展中物業為人民幣 1,346 百萬元）作為獲授銀行貸款額度約人民幣 2,340 百萬元（二零二零年：人民幣 2,400 百萬元），以用作發展包括物業、廠房及設備以及投資物業之上海久光中心。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

重大投資、收購及出售

年內並無重大投資、重大收購或出售事項。

業務回顧

面對競爭激烈的零售市場及營運挑戰，包括疫情持續帶來的相關旅遊限制，本集團優先擴展其零售組合及加強其品牌認受性，以發揮其競爭優勢及加強顧客忠誠度。本集團的品牌認受性因本集團於十一月底開業的上海久光中心而進一步提升，使本集團更有能力把握市場機遇及為上海的顧客提供最佳的顧客體驗。本集團亦透過引入國際知名品牌的多款新中高檔產品到本集團的百貨店，繼續把握上海及蘇州中高檔客戶的龐大本地消費需求，進一步提升其品牌形象及產品組合，最終帶動銷售增長。

本集團亦不時提供非傳統零售品牌，以豐富其產品供應，從而進一步加深客戶參與度，帶動人流及增加銷售交易額。該等零售商因改善客流量，而成功提升於本店內共鄰近商店消費。同時，為了在日益流行的電子商貿市場給年輕及富裕的中產消費者提供更好服務，本集團在營銷及推廣活動中有效利用移動互聯網技術，包括直播以及利用受歡迎的社交媒體平台。

上海久光中心

上海久光中心位處鄰近上海地鐵 1 號線中上海馬戲城站的優越地點，總樓面面積約為 347,000 平方米，由兩座辦公大樓及一座樓高七層的零售綜合體組成。該零售綜合體於二零二一年十一月二十七日隆重開業，於首個營業日接待近 220,000 訪客。約 400 個零售商進駐該零售綜合體，滿足當地消費者的各種需求。除提供各式各樣全球知名品牌及多個國內至愛品牌外，零售綜合體亦擁有餐廳、超級市場、美容院及健身中心，讓其不僅是購物場所，更成為一個休閒與生活中心。於十一月底月開業至年底之三十多天的營業日期間，上海久光中心錄得日均客流量約 112,000 人次，顧客的起初反應令人鼓舞。

上海久光

年內，儘管 COVID-19 於市內出現零聲爆發，上海久光業務繼續有所改善，此乃得益於增加應用線上營銷及引入各種場內設施以提升顧客的購物體驗所致。除開設健身中心以迎合注重健康的顧客需求外，本集團亦為顧客安排各種課程，包括化妝、舞蹈及插花班等。該等活動不但是吸引店舖人流的有效途徑，亦增加參與者到訪周邊店舖的機會。該等課程註冊通過移動互聯網應用程式於線上完成，因此亦被用作本集團全渠道營銷策略的一部分，並助長線上顧客於本集團的實體店舖消費。

店舖的年內銷售所得款總額達人民幣 2,292.7 百萬元，較二零二零年上升 15.0%。化妝品及配飾銷售表現尤其突出，較去年增長逾 20.0%。日均客流量及逗留購買比率分別上升 10.1% 至約 41,000 人次及上升 4.6 個百分點至 47.1%。然而，平均每宗交易額按年下跌 2.9% 至人民幣 432 元。百貨店平均特許專櫃扣率則保持穩定於 23.4%。

蘇州久光

蘇州久光的業務持續展現強勁復甦，主要是由於其顧客群大部分為當地市民，因而對跨市旅客及遊客的依賴大大降低。與此相反，由於持續的旅遊限制，無法到海外旅遊的當地富裕階層最終在當地消費於奢侈品，如珠寶及鐘錶。為了增強零售組合以推動人流，已於年內進行租戶組合優化，包括引入醫學美容中心和體育用品品牌。

蘇州店舖年內的銷售所得款總額為人民幣 1,092.9 百萬元，較二零二零年增加 17.9%。與上海久光店舖的情況相約，化妝品及配飾的銷售錄得可觀增長 36.5%。日均客流量及平均每宗銷售額分別增加 9.6% 至約 14,000 名人次及增加 15.7% 至人民幣 551 元。然而，逗留購買比率稍降 2.5 個百分點至 53.1%。百貨店平均特許專櫃扣率自去年的 16.8% 減少至 16.0%，此乃由於低扣率產品，如珠寶及鐘錶，表現較優勝。

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，並繼續因物業的維修保養成本錄得負現金流約為人民幣 17.9 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的「鮮品館」出售優質食品及糕餅產品。為提高銷售效率，本集團繼續提升特許專櫃銷售的比例，並降低自營銷售比例。由於競爭激烈，該店舖二零二一年的銷售所得款錄得 3.3% 的輕微跌幅。年內，本集團繼續與業主協商變更租賃條款，並因該變更而實現為人民幣 17 百萬元的收益(二零二零年：人民幣 15.3 百萬元)。

於聯營公司的投資

紮根石家莊的北人集團乃本集團持有策略性股本權益的知名零售集團，其於年內業務表現繼續維持穩定。年內，COVID-19 於其市內持續爆發的情況下，北人集團錄得與去年相近的銷售額。本集團於二零二一年的應佔溢利淨額（扣除應佔非控股權益）由二零二零年所錄得的人民幣 133.3 百萬元按年增長 6.1% 至人民幣 141.5 百萬元。應佔該投資溢利仍然重大並約佔年內本公司擁有人應佔溢利超過 90%。

如「獨立核數師報告摘錄」一節所詳述，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就債務人的應收賬項結餘全額計提之全額減值。

本集團自北人集團管理層得知，就收回未償還應收賬項或取得與債務人及擔保人有關的任何進一步財務資料上並無任何進展。於二零二一年十二月三十一日，並根據現有資料，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。

本公司審核委員會已討論並理解核數師因對債務人及／或擔保人的法律訴訟程序並沒有任何進展而債務人及擔保人的最近財務狀況無法獲得充足證據之考量。本公司審核委員會同意管理層對核數師於獨立核數師報告發表的保留意見之觀點。

本集團將繼續努力與北人集團管理層進一步探索可獲取債務人相關資訊(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，從而追索清償逾期應收賬項。此外，本集團將繼續與北人集團管理層定期聯繫，以監察進展情況及評估收回債務人逾期應收賬項的可能性，並將適時與核數師討論相關解決事宜。

展望與計劃

展望將來，由於COVID-19 疫情仍然未有緩和跡象以及地緣政治衝突，令外部環境仍然複雜及不明朗。儘管因持續的貿易緊張及COVID-19 疫情持續出現零星爆發令中國經濟將繼續面臨隱憂，政府可能會部署各種旨在促進國家經濟發展的財務及貨幣政策，以達致二零二二年國內生產總值增長 5.5%的目標。有鑒於此，本集團對中國經濟維持相對強勢保持審慎樂觀，預計將令消費者信心保持於相對穩定的水平。

為把握消費模式快速轉變所帶來的機遇，本集團將繼續定位為迎合中國中產及高消費年輕世代複雜需求的百貨連鎖店。本集團將繼續致力優化其產品組合及提升客戶服務，以進一步加強其久光品牌的品牌認受性，並繼續提供滿足顧客期望之一流購物體驗。

本集團亦將透過社交媒體平台及移動互聯網技術加強其線上及線下零售體驗的整合。我們將繼續利用其零售管理系統了解消費者行為，並適時調整其產品組合，從而為顧客提供更好的服務。本集團亦計劃積極探索新的營銷舉措，利用串流直播、視頻短片及其他新興媒體進行具吸引力的營銷活動，以擴大顧客基礎及提高顧客忠誠度。

另一方面，本集團位於上海久光中心兩座辦公樓招攬租戶的招租工作已開展。受惠於位置毗鄰地鐵站及鄰近零售綜合體，辦公樓將成為本集團新的營收增長點。

隨著政府於近期推出的扶持政策，預期中國零售業和本集團的業務營運將維持穩健。憑藉久光品牌的強大品牌認受性及專注的管理團隊，本集團已準備就緒發掘潛在投資機會，整體目標是實現長期增長及為其股東帶來回報。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團共僱用1,167名員工，其中1,162人駐中國內地及5人駐香港。截至二零二一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191.3百萬元（二零二零年：人民幣155.6百萬元）。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

本公司於截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度的任何股息（二零二零年：無）。

暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席將於二零二二年六月二十七日（星期一）舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二二年六月二十二日（星期三）至二零二二年六月二十七日（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，必須於二零二二年六月二十一日（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

於截至二零二一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

本集團截至二零二一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二零二一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，二零二二年三月十八日

於本公告日期，董事會包括劉鑾鴻先生（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）。