

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)

截至二零二五年十二月三十一日止之年度業績

摘要

- 收入下跌 3.4% 至人民幣 1,210.6 百萬元
- 本公司擁有人應佔虧損人民幣 31.1 百萬元
(二零二四年：人民幣 20.1 百萬元)
- 每股虧損人民幣 0.021 元 (二零二四年：人民幣 0.014 元)
- 董事會不宣派末期股息

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」)截至二零二五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
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	3	1,210,630	1,252,612
銷售成本		(560,467)	(550,591)
毛利		650,163	702,021
其他收入及收益		192,752	204,346
銷售及分銷成本		(551,874)	(578,279)
行政開支		(262,708)	(255,039)
利息及投資收入	5	54,445	52,029
應佔一間合資企業溢利		37,047	32,315
應佔聯營公司溢利		187,277	230,698
融資成本	6	(163,681)	(186,916)
除稅前溢利		143,421	201,175
稅項	7	(66,701)	(82,119)
本年度溢利	8	76,720	119,056
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		(1,104)	7
本年度其他全面（虧損）／收益		(1,104)	7
本年度全面收益總額		75,616	119,063
本年度應佔（虧損）／溢利：			
本公司擁有人		(31,131)	(20,105)
非控股權益		107,851	139,161
		76,720	119,056
應佔全面（虧損）／收益總額：			
本公司擁有人		(32,235)	(20,098)
非控股權益		107,851	139,161
		75,616	119,063
本公司擁有人應佔之每股虧損：			
— 基本及攤薄	10	(人民幣0.021元)	(人民幣0.014元)

綜合財務狀況表
於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,655,197	4,884,676
使用權資產		3,282,435	3,426,205
投資物業		1,169,299	1,200,081
於聯營公司的投資		3,828,669	3,701,776
於一間合資企業的投資		386,309	366,621
遞延稅項資產		37,570	32,586
其他應收款項	11	18,951	19,930
銀行存款		472,100	618,600
		13,850,530	14,250,475
流動資產			
存貨		89,350	97,177
應收賬款及其他應收款項	11	148,098	164,876
應收聯營公司款項		57,738	146,692
結構性銀行存款		541,700	509,510
現金及銀行結存		2,150,752	1,825,205
		2,987,638	2,743,460
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	875,607	955,314
應付一間合資企業款項		32,864	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		16,858	19,937
銀行借貸－一年內到期		80,000	60,000
租賃負債		54,159	51,949
合約負債		11,697	9,821
		1,097,327	1,155,780
淨流動資產		1,890,311	1,587,680

綜合財務狀況表（續）
於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	3,098,000	3,178,000
租賃負債	1,460,423	1,514,581
遞延稅項負債	82,800	75,897
	4,641,223	4,768,478
	11,099,618	11,069,677
資本及儲備		
股本	6,291	6,291
儲備	9,339,956	9,372,191
本公司擁有人應佔權益	9,346,247	9,378,482
非控股權益	1,753,371	1,691,195
	11,099,618	11,069,677

綜合財務報表附註

截至二零二五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會計準則

本集團採用的新準則和修訂準則

本集團於二零二五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 21 號（修訂） 缺乏可交換性

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。

尚未採用的新準則和詮釋

除香港財務報告準則第 18 號預計將對綜合損益表的列報產生某些變更外，其他尚未生效新修訂的香港財務報告準則會計準則預計不會對本集團產生任何重大影響。

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
在某個時間點確認:		
貨品銷售－自營銷售	501,953	507,233
隨著時間確認:		
來自特許專櫃銷售之收入	365,411	388,685
服務收入	38,764	35,545
來自客戶合約的收入	906,128	931,463
租賃收入	304,502	321,149
總收入	1,210,630	1,252,612

以上所有收入均來自中國。

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，專注於中國內地經營百貨店、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準則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內地。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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行存款之利息收入	44,218	36,219
結構性銀行存款之投資收入	10,227	15,810
	<u>54,445</u>	<u>52,029</u>

6. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息開支：		
－ 銀行借貸	96,363	117,576
－ 租賃負債	67,318	69,340
	<u>163,681</u>	<u>186,916</u>

7. 稅項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	44,835	57,655
預扣稅	24,259	22,270
	<u>69,094</u>	<u>79,925</u>
遞延稅項(撥回)/支出	(2,393)	2,194
	<u>66,701</u>	<u>82,119</u>

根據中國內地企業所得稅法（「企業所得稅法」）和企業所得稅法實施條例，中國內地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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
董事酬金：		
袍金	1,101	1,094
薪金及津貼	15,430	13,937
花紅	18,197	18,470
退休福利計劃供款	32	32
	<u>34,760</u>	<u>33,533</u>
不包括退休福利計劃供款之其他員工成本	172,980	183,941
退休福利計劃供款扣減被沒收員工供款之淨額	21,250	20,943
	<u>194,230</u>	<u>204,884</u>
總員工成本	<u>228,990</u>	<u>238,417</u>
核數師酬金	3,255	3,380
物業、廠房及設備之折舊	233,382	228,327
投資物業之折舊	30,782	30,782
使用權資產之折舊	143,770	143,768
應收賬款之預期信貸之虧損撥備/(撥備撥回)	51	(515)
支付可變動租賃的開支	30,150	30,502
出售物業、廠房及設備之虧損	6	660
低價值租賃之相關開支	1,102	1,537
短期租賃之相關開支	182	179
確認為支出之存貨成本	<u>437,867</u>	<u>435,413</u>

9. 股息

截至二零二五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（二零二四年：無）。年末後，本公司於二零二六年一月二十一日及二零二六年二月二十四日分別宣派及發放每股0.42港元的特別現金股息，總金額為615百萬港元(相當於約人民幣549百萬元)。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

虧損數字計算如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(31,131)</u>	<u>(20,105)</u>
	二零二五年 千股	二零二四年 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，截至二零二五年十二月三十一日止年度的攤薄後每股虧損相等於每股基本虧損（二零二四年：相同）。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應收賬款	21,574	19,356
租賃應收款項	58,610	63,415
	<u>80,184</u>	<u>82,771</u>
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(8,684)	(8,633)
	<u>71,500</u>	<u>74,138</u>
預付款項	291	305
已付按金	4,329	4,353
應收增值稅（「增值稅」）	42,557	67,900
其他應收賬款	70,625	60,363
	<u>117,802</u>	<u>132,921</u>
減：就預期信貸虧損之虧損撥備	(22,253)	(22,253)
	<u>95,549</u>	<u>110,668</u>
	<u>167,049</u>	<u>184,806</u>
減：非流動部分	(18,951)	(19,930)
	<u>148,098</u>	<u>164,876</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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0日至30日	58,572	53,832
31日至60日	5,585	6,313
61日至90日	1,725	4,114
超過90日	5,618	9,879
	<u>71,500</u>	<u>74,138</u>

12. 應付賬款及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款	45,644	52,000
應付工程款項	5,630	13,232
應付特許專櫃銷售款項	379,418	390,152
可退回預付卡按金	105,742	114,102
已收租賃按金	233,335	232,344
應計費用	49,746	63,863
應付增值稅	5,381	5,553
應付利息	2,719	3,215
其他	47,992	80,853
	875,607	955,314

以下為報告期末根據發票日期對應付賬款的賬齡分析：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0 日至 30 日	41,226	48,080
31 日至 60 日	980	370
61 日至 90 日	291	1,052
超過 90 日	3,147	2,498
	45,644	52,000

應付款項及應付特許專櫃銷售款項之信貸期為從交易日期起計約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。

管理層討論及分析

市場概覽

二零二五年，全球經濟復甦溫和但地緣政治風險持續，中國經濟在適度寬鬆貨幣政策及積極財政政策支持下，維持國內生產總值約 5% 的增長目標。社會消費品零售總額約人民幣 50.1 萬億元，同比只增長約 3.7%，增速較去年略有回升但仍處低位，反映內需復甦尚有待假以時日。

年內，中國房地產市場調整壓力持續、消費者信心恢復緩慢，中央政府全面深化《提振消費專項行動方案》，透過特別國債、以舊換新擴圍、服務消費補貼及文旅消費專項支持等多項措施持續釋放消費潛力。上海市政府延續「跨年迎新購物季」等促消費活動，推出更多元主題推廣，本集團積極響應政策紅利，舉辦聚客型主題活動，積極穩定客流及銷售表現。

近年，消費者偏好品質、體驗及可持續性，個性化及場景化需求進一步顯著。本集團順應消費轉型的趨勢，持續優化商戶組合及品牌佈局、深化線上線下融合及會員精準營銷、加力推動各式各樣行銷推廣活動及優化購物環境，並以數據驅動的個性化服務提升顧客忠誠度，在營收承壓環境下展現營運韌性。

財務回顧

面對消費市場持續疲弱及競爭加劇的挑戰，本集團充分運用久光品牌在市場的良好聲譽，舉辦特色主題推廣活動，同步深化館內業態間的聯動、升級會員權益體系、不斷優化商品及品牌組合並引入優質新商戶，同時強化線上線下全管道融合，提供更流暢及個性化的購物體驗，有效維持客流穩定並提升顧客忠誠度，為在營收承壓環境下保持競爭優勢。

收入及銷售所得款

於二零二五年，本集團的全館銷售所得款由上年度的人民幣 5,328.2 百萬元輕微上升 0.8% 至人民幣 5,368.2 百萬元。雖然蘇州久光店的全館銷售所得款下跌 10.4%，受惠於上海久光及上海久光中心分別 0.3% 及 9.5% 的增長帶動下，本集團的全館銷售所得款總額仍然保持平穩。相反，本集團於二零二五年的收入為人民幣 1,210.6 百萬元，較二零二四年的人民幣 1,252.6 百萬元減少 3.4%，乃主要由於來自特許專櫃銷售之收入下跌 6.0%，以及商場的租金收入下跌 7.1%。另外，儘管得益於上海久光中心辦公樓租金收入上升 9.2% 至人民幣 41.5 百萬元，惟該收入只佔本集團收入約為 3.4%，而未能彌補上述收入下跌。本集團收入下跌主要是面對宏觀消費環境恢復緩慢，增加專櫃毛利讓渡力度吸引消費者進店消費、以及線上零售競爭加劇等因素綜合所致。二零二五年下半年，全館銷售所得款總額同比上升 2.0%，而上半年同比則下跌 0.4%，顯示消費者信心下半年開始平穩，經營環境逐步改善，但仍然充滿挑戰。

毛利及特許專櫃扣率

本集團年內毛利較上年度的人民幣 702.0 百萬元下跌 7.4% 至人民幣 650.2 百萬元，毛利率按來自百貨店的銷售所得款總額計算之百分比亦由二零二四年的 25.2% 下降至 24.0%。毛利率按收入計算之百分比為 53.7%，而二零二四年則為 56.0%。本集團平均特許專櫃扣率由上年度的 19.5% 下降至 19.3%。

股東應佔虧損淨額

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損由二零二四年的約人民幣 20.1 百萬元增加至約為人民幣 31.1 百萬元。虧損上升主要因為(i)通過讓渡毛利促進消費以致毛利下跌及 (ii) 本集團應佔聯營公司北人集團溢利按年下跌 18.9% 至約人民幣 112.0 百萬元，但受惠於融資成本下跌 12.4% 至人民幣 163.7 百萬元而抵銷部分虧損。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 80.9 百萬元，二零二四年則為人民幣 61.8 百萬元。

銷售及分銷成本

本集團於二零二五年的銷售及分銷成本為人民幣 551.9 百萬元，較上年度人民幣 578.3 百萬元減少 4.6%。該減少主要得益於本集團實施的降本增效舉措以及員工成本減少所致。本集團年內的銷售及分銷成本總額佔來自百貨店的銷售所得款總額的百分比亦由去年的 20.8% 下降至 20.4%。

行政開支

由於上海久光中心先前的建設工程需要支付的一次性補償金，為人民幣 9.6 百萬元，致令本集團的一般行政開支由二零二四年的人民幣 255.0 百萬元增加 3.0% 至人民幣 262.7 百萬元，其他一般行政開支則保持平穩。

員工成本

年內員工成本(不包括董事酬金)由二零二四年的人民幣 204.9 百萬元按年減少 5.2% 至人民幣 194.2 百萬元，乃主要由於「鮮品館」於二零二四年三月結束營運而員工人數減少所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用之全職員工總數為 1,006 名（包括 3 名執行董事），而於二零二四年十二月三十一日則為 1,078 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、其他雜項收入及匯兌收益或虧損，按年下跌 5.7% 至人民幣 192.8 百萬元，主要由於港元兌人民幣下跌以致本集團存放於香港的港元產生人民幣 17.1 百萬元的匯兌虧損(二零二四年：匯兌收益人民幣 2.0 百萬元)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上升 4.6% 至人民幣 54.4 百萬元，主要由於本集團提高持有存款息率較人民幣為高之港元銀行存款比例。

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，分別為約人民幣 96.4 百萬元（二零二四年：人民幣 117.6 百萬元）及人民幣 67.3 百萬元（二零二四年：人民幣 69.3 百萬元）。銀行利息支出減少主要由於銀行貸款額減少以及貸款市場報價利率下調所致。

流動資金及財務資源

本集團於年內經調整未計利息、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」）由二零二四年人民幣 359.2 百萬元減少 7.0% 至人民幣 334.1 百萬元。該下跌主要由於年內銷售收入及毛利下跌所致。

經調整EBITDA計算如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前溢利	143,421	201,175
增加 / (減少)：		
折舊及攤銷	407,934	402,877
匯兌虧損 / (收益)	17,081	(2,043)
利息及投資收入	(54,445)	(52,029)
融資成本	163,681	186,916
應佔聯營公司溢利	(187,277)	(230,698)
應佔一間合資企業溢利	(37,047)	(32,315)
根據香港財務報告準則第 16 號 有關租賃的固定租金支出	(119,266)	(114,680)
經調整EBITDA	<u>334,082</u>	<u>359,203</u>

於二零二五年十二月三十一日，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去總銀行借貸、應付附屬公司一名非控股股東款項及應付一間合資企業款項）由二零二四十二月三十一日約人民幣 196.8 百萬元減少至約人民幣 14.7 百萬元，淨負債減少主要由於營運現金增加以及年內已收聯營公司股息所致。

於二零二五年十二月三十一日，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 3,164.6 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 586.2 百萬元等值之港元存放於香港。餘下現金結存則大部分存放於中國內地，其中約 99% 為人民幣，1% 則為美元。

現金及銀行結存、銀行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一間合資企業的股息。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）維持約 34.0%。

於二零二五年十二月三十一日，本集團人民幣 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）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 3,178 百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 3,238 百萬元）。該十五年期貸款將按漸進每半年還款方式於二零二六年償還人民幣 80 百萬元，二零二七年至二零三零年須合共償還人民幣 660 百萬元，其餘人民幣 2,438 百萬元將於二零三一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。

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及本公司股息，本集團目前並不需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 3,325 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)位於中國之使用權資產，賬面價值約為人民幣 1,467 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）。於二零二五年十二月三十一日，該未償還銀行貸款餘額為人民幣 3,178 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，受宏觀經濟恢復緩慢、科技應用深化及消費結構轉型影響，消費者健康環保意識進一步強化，對品牌忠誠度及個性化產品需求持續上升，線上購物滲透率保持高位。面對營業額承壓的挑戰，本集團靈活調整市場策略，精準優化商品類別與高端商戶組合，增強館內業態間的聯動，持續推動場景化消費及綠色低碳發展，深化線上線下全管道融合，致力提升購物體驗以滿足消費者多元化需求。

年內，本集團強化線上會員互動效能，透過數據分析提升精準營銷並有效引流至線下門店；同步優化線上商城，提供線上下單引流到線下門店提貨服務，增加連帶消費提升線下轉化率，本集團繼續擴展抖音等多平台直播，舉辦場景化主題直播活動，成功帶動流量增長及線上線下銷售協同。

上海久光中心（「上海久光中心」）

上海久光中心作為本集團於靜安區大寧核心商圈打造的地標性綜合體，集購物、休閒、娛樂與商務功能於一體，涵蓋多元生活方式業態，包括時尚服飾、美妝個護、輕奢品牌及餐飲娛樂等。

年內，上海久光中心推出一系列高互動性主題活動及沉浸式體驗活動，以提升顧客體驗及消費熱情。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。於二零二五年夏季，上海久光中心成功推出「熱浪逃離計劃」，巧妙融合夜間經濟、文化藝術及親水經濟等流量元素，精心策劃一系列夏季限定活動，成功打造獨具夜間消費特色的商業新場景。於二零二五年十一月，值上海久光中心四週年慶之際，本集團攜手經典IP「Pingu」，合力打造占地逾一千平方米的「Pingu極光冒險島」。該項目為消費者呈獻一場融合娛樂、互動與消費體驗的極地冒險之旅，成功吸引大量家庭客群，提升場內人氣及銷售表現。上海久光中心透過密集場景化活動，持續激發顧客好奇心，保持商場新鮮感，亦有效吸引大量遊客及年輕消費群體，為場內流量增長及銷售表現作出重要貢獻。

上海久光中心二零二五年的全館銷售所得款按年上升約 9.5%至人民幣 1,832.8 百萬元，辦公樓的租金收入上升 9.2%至人民幣 41.5 百萬元，其總收入則按年輕微下跌約 0.4%至人民幣 324.5 百萬元，乃主要由於商場的租金下跌所致。上海久光中心經過四年的運營，貨品及店舖業態組合不斷更新以滿足消費者需求，日均客流量雖按年輕微下跌 1.5%至約 33,800 人次，逗留購買比率卻上升 11.6 個百分點至 87.8%，而平均每宗交易額則由上年度的人民幣 175 元下降至人民幣 169 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 75%及 21%，為本集團實現約人民幣 41.5 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，百貨零售行業面臨越來越嚴峻的競爭挑戰。作為靜安寺地區的中高端購物場所，上海久光憑藉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。

面對消費行為持續變化和經濟波動的挑戰，零售消費呈現下滑趨勢。年內上海久光積極調整經營策略，持續優化商戶及品牌組合，成功引進多家上海乃至全國首店，涵蓋創新生活方式及高端消費品牌。商品線更加貼合現代消費者多元且變化的需求與偏好，為顧客提供更具創新性及多元化的購物體驗，有效提升整體消費滿意度及場內銷售表現。

年內，上海久光先後舉辦了眾多內容豐富的推廣活動，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，匯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，藉以提振消費。於八月份，以「微光成炬 益起璀璨」為主題的久光百貨慈善月活動盛大啟動，為期一個月，包括藝術展、慈善集市及公益課，專項支持孤獨症等特殊青少年的藝術教育及公益倡導慈善項目，充分彰顯本集團積極履行企業社會責任的承諾；，通過舉辦藝術展，為顧客呈獻高質素的文化藝術體驗，進一步豐富場內消費場景並提升品牌文化內涵。

於二零二五年，受顧客購買管道多樣化及經濟環境影響，上海久光的日均客流量按年減少 8.4%至 42,800 人次，逗留購買比率下跌 3.8 個百分點至 36.1%，但平均每宗交易額則上升 21.4%至人民幣 454 元，全館銷售所得款全年輕微增加 0.3%至人民幣 2,560.4 百萬元，平均特許專櫃扣率減少 0.5 個百分點至約 22.0%。

蘇州久光（「蘇州久光」）

於二零二五年，蘇州久光面對區內零售市場復甦步伐緩慢及行業競爭加劇的挑戰，整體經營環境依然嚴峻。

為穩固市場地位並提升客流量，蘇州久光全年舉辦豐富促銷及主題活動，以推動客流增長並激發消費動能。於歲末年初，蘇州久光舉辦十六周年慶典系列活動，配合百萬抖音團購券補貼及情人節數幣紅包限量搶購等，成功拉動顧客參與度並提升會員活躍度與忠誠度。蘇州久光持續響應市政府「五五購物節」倡議，推動消費者於蘇州久光等多個線下門店使用數幣紅包消費，顯著促進節日高峰期流量及成交量。於二零二五年十二月，蘇州久光舉辦以「極光冰雪嘉年華」為主題的聖誕推廣活動，通過冰雪場景佈置、主題打卡裝置及與卡通角色互動等環節，營造富有節日氣氛的購物體驗。雖然外部經濟波動及消費意欲疲弱導致整體業績承壓，本集團通過精準活動策劃，成功維持顧客忠誠度並帶動每宗消費額，為後續復甦奠定基礎。

儘管各類活動有效帶動客流增長，但受制於宏觀經濟疲弱及消費者支出偏向理性，全年銷售表現仍錄得下跌。二零二五年全館銷售所得款按年下降約 10.4% 至人民幣 975.0 百萬元，逗留購買比率按年下降約 15.0 個百分點至約 33.6%，日均客流量則較上年增加約 9.2% 至約 16,600 人次，每宗交易金額亦按年上升約 19.1% 至約人民幣 480 元。年內平均特許專櫃扣率微升 0.9 個百分點至約為 16.1%。整體而言，雖然蘇州久光百貨持續深化品牌運營並創新營銷模式以吸引顧客，但消費市場結構變化及區內競爭壓力仍對業績表現造成一定影響。

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仍然處於空置狀態，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 16.3 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。年內，北人集團珠寶類別的銷售收入錄得 21.1% 的顯著升幅，而作為其中一個核心業務之超市類別亦錄得 1.9% 之升幅，但受百貨及電器類別之分別 5.8% 及 21.8% 跌幅影響下，北人集團整體的銷售收入同比只上升 2.4%。另一方面，北人集團由於其他業務發展佔用資金而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）由二零二四年的人民幣 138.0 百萬元減少 18.9% 至人民幣 112.0 百萬元。

展望與計劃

全球經濟仍在相對偏高利率環境與地緣政治不確定性中尋求平衡，各主要經濟體增長動能分化加劇。面對外部需求放緩及外貿環境多變的局面，國內經濟在政策支持下延續溫和復甦態勢，但內需動力及居民消費信心恢復仍具挑戰。中國政府預期將繼續實施穩健略偏寬鬆的貨幣及積極的財政政策，支持重點領域及民生消費，並持續推進「以舊換新」、消費券及補貼等措施，以穩就業、促消費、擴投資。本集團將審慎評估宏觀形勢變化，積極把握政策紅利及產業升級機遇，鞏固及提升於百貨及零售領域之市場地位。

為回應消費者對多元化、個性化及高品質體驗的需求，本集團將持續打造沉浸式及體驗式消費場景，結合藝術文化展覽、跨界合作活動及主題市集等增值內容，提升與顧客的互動與逗留時間。同時，本集團將加快推進數位化轉型，強化線上平台、會員系統及小程序的功能整合，透過精準推送、專屬優惠及會員分級權益等工具，提升顧客觸達效率及轉化率。本集團亦將審慎控制成本及資本開支，優化資源配置，持續改善營運效率與風險管理水準，以在充滿挑戰的市場環境中保持穩健發展，為股東創造長遠價值。

發揮久光品牌優勢

本集團將運用久光品牌於零售市場的強大影響力，在複雜多變的宏觀環境及行業競爭加劇下，致力鞏固其上海及長三角區域百貨零售市場的領先地位。面對線上線下邊界日益模糊及消費結構持續調整的局面，本集團持續優化門店定位及品牌組合，聚焦中高端及品質化消費需求，同時透過主題活動及會員運營提升顧客忠誠度，以穩定整體營運表現。同時，本集團亦將持續推出獨特的商品組合及促銷策略，重點引入更適合年輕客群審美角度及生活方式的品牌與品類，並結合節慶檔期、跨界活動及社交媒體內容營銷，進一步提升品牌優質化形象及市場影響力。

積極回應綠色消費

本集團將持續秉承「綠色發展、可持續經營」的理念，積極響應政府倡導的綠色消費政策，並深化環境管理及企業社會責任的實踐。為推廣綠色消費文化，於二零二五年六月，本集團配合政府舉辦第十三屆「全國低碳日」活動，秉持「無廢商場」概念，推動商場運營向減廢、節能及低碳發展轉型。展望未來，本集團將繼續落實環境可持續發展策略，積極履行企業社會責任，致力推動社會朝向綠色、低碳及可持續發展方向邁進。

優化商戶及商品組合

因應消費者對高品質、健康及個性化產品的需求持續增長，並對產品性價比愈加重視，本集團將持續完善商戶及產品組合，深入分析市場趨勢與消費者偏好，積極引入兼具環保理念及獨特設計風格的知名品牌與新興品牌，以回應市場對品質及健康生活方式的不斷追求。

完善會員計劃

本集團持續完善化VIP會員計劃，並積極拓展會員基礎，透過多管道推廣及精準營銷策略吸納新會員。為感謝會員長期支持，集團將推出專屬優惠、尊享禮遇及新會員限定獎賞，進一步提升會員參與度與忠誠度。同時，集團將善用人工智能技術深入分析會員購物偏好與行為數據，提供更具針對性的商品推薦與個性化購物體驗，以不斷提升會員滿意度並鞏固他們對久光品牌的忠誠度。

結合線上和線下營銷

本集團積極運用人工智能技術推動線上與線下業務的深度融合，進一步提升營運效率與顧客體驗。年內推出的「久光AI智能服務」功能，優化顧客服務流程並強化與消費者的互動。人工智能技術亦廣泛應用於客流分析、智慧營銷及庫存與供應鏈管理，有助本集團更靈活地應對零售行業的結構性變化。同時，本集團將充分運用小紅書、抖音等社交媒體平台擴大品牌影響力，推動線上流量導向線下門店，促進全管道零售協同發展。

營造優質購物環境

本集團持續與商戶緊密合作，共同營造優質購物環境，融合多元化及具互動性的設計元素，進一步提升顧客的參與感與興趣。同時，參考智慧城市與智慧零售的先進理念，不斷優化場內設計與空氣質素，致力打造更舒適的消費體驗。透過持續改善購物環境，本集團致力於全面提升顧客體驗，從而推動銷售表現持續穩健增長。

展望未來，在零售行業競爭持續加劇及消費升級的背景下，本集團將積極應用人工智能及大數據技術提升運營效能，優化全管道購物體驗，同時充分發揮久光品牌優勢及核心競爭力，緊貼消費者對高品質、健康及可持續生活的追求，力求在動態市場環境中實現穩健、可持續的高品質發展。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團共僱用 1,006 名員工，其中 1,000 人駐中國內地及 6 人駐香港。截至二零二五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 194.2 百萬元（二零二四年：人民幣 204.9 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

本公司於截至二零二五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

除年末後宣派並發放的特別現金股息外，董事會議決不宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的年末股息（二零二四年：無）。

暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席將於二零二六年五月十九日（星期二）舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二六年五月十四日（星期四）至二零二六年五月十九日（星期二）（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，必須於二零二六年五月十三日（星期三）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

於截至二零二五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

本集團截至二零二五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

載列於本初步公告中本集團截至二零二五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。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，二零二六年三月二十三日

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）。