

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



LIFESTYLE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

利福國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1212)

二零零九年全年業績

摘要

- 營業額增加6.7%至3,756,200,000港元
- 純利增加23.2%至1,142,500,000港元
- 每股盈利上升25.6%至68.5港仙
- 已宣派末期股息每股17.0港仙，全年股息為每股28.0港仙

全年業績

利福國際集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同上年之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	3,756,208	3,521,633
銷售成本	4	<u>(1,625,231)</u>	<u>(1,545,203)</u>
毛利		2,130,977	1,976,430
其他收入		203,939	76,675
銷售及分銷成本		(807,705)	(653,232)
行政開支		(273,395)	(269,438)
投資收入		48,355	148,677
投資物業公平值變動		178,756	176,030
應佔一家共同控制實體溢利		12,341	8,250
收購聯營公司產生之折讓		–	207,577
應佔聯營公司溢利（虧損）		25,360	(1,605)
應收貸款減值虧損撥回（撥備）		18,180	(276,615)
融資成本	5	<u>(38,366)</u>	<u>(68,112)</u>
除稅前溢利		1,498,442	1,324,637
稅項	6	<u>(303,547)</u>	<u>(265,491)</u>
本年度溢利	7	1,194,895	1,059,146
其他全面收入			
換算海外業務時產生之匯兌差額		28,488	120,638
應佔聯營公司匯兌差額		3,861	5,810
應佔一家共同控制實體匯兌差額		1,403	11,366
將物業轉撥至投資物業			
– 重估盈餘		159,948	–
– 有關重估盈餘之遞延稅項		(39,987)	–
可供出售投資公平值變動		(18,487)	(3,538)
出售一家附屬公司時匯兌差額撥回		–	(2,213)
可供出售投資減值時重新分類		18,487	3,538
本年度其他全面收入（扣除稅項）		<u>153,713</u>	<u>135,601</u>
本年度全面收入總額		<u>1,348,608</u>	<u>1,194,747</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度應佔溢利：			
本公司擁有人		1,142,468	927,226
少數股東權益		<u>52,427</u>	<u>131,920</u>
		<u>1,194,895</u>	<u>1,059,146</u>
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,294,136	1,048,846
少數股東權益		<u>54,472</u>	<u>145,901</u>
		<u>1,348,608</u>	<u>1,194,747</u>
每股盈利			
— 基本	9	<u>0.6849</u> 港元	<u>0.5452</u> 港元
— 攤薄	9	<u>0.6812</u> 港元	<u>0.5429</u> 港元

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業		1,411,108	363,940
物業、廠房及設備		3,895,014	3,890,636
預付租賃款項		1,407,190	1,306,558
已付長期按金	10	237,391	12,496
於聯營公司權益	11	720,442	1,123,805
於一家共同控制實體權益		502,298	488,554
遞延稅項資產		–	1,855
可供出售投資		9,688	28,175
按公平值計入損益之金融資產		–	342,412
會所債券		10,756	1,350
		<u>8,193,887</u>	<u>7,559,781</u>
流動資產			
存貨		60,513	62,582
預付租賃款項		9,952	7,074
應收賬款及其他應收款項	12	163,924	142,027
應收一家共同控制實體款項		47,484	24,146
持作買賣投資		341,457	68,447
應收貸款	13	157,583	258,718
已抵押銀行存款		120,203	–
銀行結存及現金		2,769,490	2,439,443
		<u>3,670,606</u>	<u>3,002,437</u>
分類為持作出售資產	14	<u>436,909</u>	<u>–</u>
		<u>4,107,515</u>	<u>3,002,437</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	2,145,163	1,448,312
應繳稅項		114,084	89,350
銀行借貸—一年內到期		1,043,290	592,100
		<u>3,302,537</u>	<u>2,129,762</u>
流動資產淨值		<u>804,978</u>	<u>872,675</u>
		<u>8,998,865</u>	<u>8,432,456</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期		2,143,430	2,426,000
遞延稅項負債		168,983	73,144
其他應付款項		—	60,000
來自一家附屬公司一名少數股東之貸款		3,445	18,329
		<u>2,315,858</u>	<u>2,577,473</u>
		<u>6,683,007</u>	<u>5,854,983</u>
資本及儲備			
股本		8,368	8,370
儲備		6,113,101	5,169,342
本公司擁有人應佔權益		6,121,469	5,177,712
少數股東權益		561,538	677,271
		<u>6,683,007</u>	<u>5,854,983</u>

綜合財務報表附註

1. 財務報表之呈報基準／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，本集團應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

除下述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團現時或過往會計期間的綜合財務報表造成任何重大影響。

僅影響呈列方式及披露資料的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）財務報表呈列

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）引入多項用詞改動，包括修訂財務報表之標題，因而導致財務報表之格式及內容出現變動。

金融工具披露的改進（香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露修訂本）

香港財務報告準則第 7 號修訂本將就按公平值所計量金融工具的公平值計算方式所需披露範疇擴大。該修訂亦擴大並修改有關流動資金風險所需披露資料。本集團並無根據該修訂本所載過渡條文，就經擴大披露範圍提供比較資料。

影響報告業績及／或財務狀況的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第 40 號投資物業修訂本

作為香港財務報告準則（二零零八年）改進的一部分，香港會計準則第 40 號已修訂，以將在建中或開發中以供未來用作投資物業的物業納入其範圍內，並規定該等物業在已採用公平值模式且該等物業的公平值能可靠釐定的情況下，按公平值計量。過往，在建中投資物業的租賃土地及樓宇部分乃分開列賬。租賃土地部分乃入賬列作經營租約，而樓宇部分則按成本減累計減值虧損（如有）列賬。本集團已採用公平值模式就其投資物業列賬。

本集團已根據相關過渡條文，自二零零九年一月一日起開始應用香港會計準則第 40 號。由於應用該修訂本，本集團於收購附屬公司時所收購在建中投資物業已分類為投資物業，並按於二零零九年十二月三十一日的公平值計量，公平值收益及相關遞延稅項開支分別為 114,110,000 港元及 28,527,500 港元。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂）	就改進二零零八年頒佈之香港財務報告準則修訂香港財務報告準則第 5 號 ¹
香港財務報告準則（修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第 24 號（經修訂）	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第 32 號（修訂）	供股分類 ⁴
香港會計準則第 39 號（修訂）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第 1 號（修訂）	首次採納者的額外豁免 ³
香港財務報告準則第 1 號（修訂）	首次採納者就香港財務報告準則第 7 號披露的比較資料所獲有限豁免 ⁵

香港財務報告準則第 2 號（修訂）	集團之現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 14 號（修訂）	最低資金規定的預付款項 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 19 號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日（按情況適用）或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第 3 號（經修訂）或會影響本集團對收購日期為二零零九年七月一日或以後開始首個年度報告期間之業務合併之會計處理。香港會計準則第 27 號（經修訂）將對母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理造成影響。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」引入金融資產分類及計量的新規定，將於二零一三年一月一日起生效，並准許提早應用。該準則規定，所有已確認金融資產屬於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」的範圍內，將按攤銷成本或公平值計量。具體來說，即(i)於目標為收取合約現金流量的業務模式內持有；及(ii)具有純粹用以支付本金及未付本金的利息的合約現金流量的債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第 9 號或會影響本集團金融資產的分類及計量。

此外，作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則改進的一部分，香港會計準則第 17 號租賃已就租賃土地的分類予以修訂。該修訂本將於二零一零年一月一日起生效，並准許提早應用。修訂香港會計準則第 17 號前，須就租賃將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。該修訂已刪除有關規定。取而代之的是，該修訂規定將租賃土地按香港會計準則第 17 號所載一般原則為基準分類，該基準按出租人或承租人就租賃資產擁有權所附風險及回報程度釐定。應用香港會計準則第 17 號（修訂）或會對本集團租賃土地的分類及計量造成影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 營業額

營業額指本集團本年度就向外界客戶售出貨品之已收及應收款項減折扣及銷售相關稅項、特許專櫃銷售收入、服務收入以及租金收入，茲分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貨品銷售—直接銷售	2,200,038	2,100,750
特許專櫃銷售收入	1,416,272	1,271,362
服務收入	78,863	79,465
租金收入	61,035	70,056
	<u>3,756,208</u>	<u>3,521,633</u>

分部資料

本集團已於二零零九年一月一日採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定以本集團之主要營運決策者就對分部作資源分配及評估其表現定期審閱之本集團各部門之內部報告，作為確定經營分部之基準。本集團之主要營運決策者為董事總經理。相對而言，前準則香港會計準則第14號「分部報告」則規定以風險及回報方式劃分兩組分部（業務及地區）。

本集團有兩個分開管理之地區經營分部，即香港及中華人民共和國（「中國」）。本集團按董事總經理審閱並據此作出決策之內部報告釐定其經營分部。

採納香港財務報告準則第8號並無導致須重整經營分部，而分部業績之計量方法亦無變動。

於今年及去年，本集團並無客戶貢獻超過10%本集團之總收益。

分部收益及業績

本集團按可報告分部劃分之收益及業績分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
收益			
對外銷售	<u>3,059,433</u>	<u>696,775</u>	<u>3,756,208</u>
業績			
分部業績	1,116,497	137,319	1,253,816
投資物業公平值變動			178,756
應收貸款減值虧損撥回			18,180
投資收入			48,355
應佔一家共同控制實體溢利			12,341
應佔聯營公司溢利			25,360
融資成本			<u>(38,366)</u>
除稅前溢利			<u>1,498,442</u>

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
收益			
對外銷售	<u>2,959,438</u>	<u>562,195</u>	<u>3,521,633</u>
業績			
分部業績	990,778	139,657	1,130,435
投資物業公平值變動			176,030
收購聯營公司產生之折讓			207,577
應收貸款減值虧損撥備			(276,615)
投資收入			148,677
應佔一家共同控制實體溢利			8,250
應佔聯營公司虧損			(1,605)
融資成本			<u>(68,112)</u>
除稅前溢利			<u>1,324,637</u>

可報告分部之會計政策與本集團於附註2所述會計政策相同。分部溢利指各分部賺取之溢利，惟未計及就中央行政開支、董事酬金、應佔聯營公司及共同控制實體溢利（虧損）、應收貸款減值虧損撥回（撥備）、收購聯營公司產生之折讓、投資物業公平值變動、投資收入及融資成本作出之分配。此乃向本集團董事總經理就資源分配及表現評估作出報告之計量方式。

分部資產及負債

本集團按可報告分部劃分之資產及負債分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
於二零零九年十二月三十一日			
資產			
分部資產	3,946,293	6,565,400	10,511,693
可供出售投資			9,688
持作買賣投資			341,457
於一家共同控制實體權益			502,298
於聯營公司權益			720,442
應收一家共同控制實體款項			47,484
應收貸款			157,583
未分配資產			10,757
綜合資產總值			<u>12,301,402</u>
負債			
分部負債	893,542	1,251,621	2,145,163
銀行借貸			3,186,720
未分配負債			286,512
綜合負債總額			<u>5,618,395</u>
其他分部資料			

計量分部盈虧或分部資產包括之數額：

資本開支	40,528	732,010	772,538
物業、廠房及設備之折舊	93,101	107,570	200,671
出售物業、廠房及設備之虧損	66	18	84
應收賬款及其他應收款項之呆壞賬撥備	1,800	–	1,800
滯銷存貨撇減（撥回）撥備	(208)	401	193
豁免非流動其他應付款	60,000	–	60,000
預付租賃款項轉出	–	19,854	19,854
股份付款	48,170	–	48,170

	香港 千港元	中國 千港元	綜合總額 千港元
於二零零八年十二月三十一日			
資產			
分部資產	3,694,759	4,529,997	8,224,756
可供出售投資			28,175
按公平值計入損益之金融資產			342,412
持作買賣投資			68,447
於一家共同控制實體權益			488,554
於聯營公司權益			1,123,805
應收一家共同控制實體款項			24,146
應收貸款			258,718
未分配資產			3,205
綜合資產總值			<u>10,562,218</u>
負債			
分部負債	819,768	628,544	1,448,312
銀行借貸			3,018,100
未分配負債			240,823
綜合負債總額			<u>4,707,235</u>

其他分部資料

計量分部盈虧或分部資產包括之數額：

資本開支	19,751	1,572,627	1,592,378
物業、廠房及設備之折舊	90,815	57,916	148,731
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(67)	13	(54)
應收賬款及其他應收款項之呆壞賬撥備	7,374	390	7,764
滯銷存貨撇減撥備	1,021	410	1,431
預付租賃款項轉出	-	4,127	4,127
股份付款	90,981	-	90,981

地區資料

按資產地區分析之非流動資產，其詳細資料如下：

	二零零九年		二零零八年	
	香港 千港元	中國 千港元	香港 千港元	中國 千港元
非流動資產	<u>1,977,722</u>	<u>4,983,737</u>	<u>1,983,527</u>	<u>3,591,453</u>

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

4. 銷售成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貨品銷售成本	1,572,510	1,493,480
其他銷售成本	<u>52,721</u>	<u>51,723</u>
	<u>1,625,231</u>	<u>1,545,203</u>

5. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以下項目之利息：		
銀行借貸及透支：		
—須於五年內悉數償還	28,151	78,744
—須於五年後悉數償還	13,814	11,894
其他	<u>1,212</u>	<u>20,625</u>
	43,177	111,263
減：資本化金額	<u>(4,811)</u>	<u>(43,151)</u>
	<u>38,366</u>	<u>68,112</u>

年內，已資本化之融資成本，乃源自參考合資格資產之香港銀行同業拆息所計算在香港之港元借貸。

6. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
支出包括下列項目：		
香港利得稅	190,679	177,290
中國企業所得稅	55,254	41,992
過往年度超額撥備：		
香港	<u>(93)</u>	<u>(4,837)</u>
	245,840	214,445
遞延稅項支出		
本年度	57,707	52,262
稅率變動所引致遞延稅項	<u>—</u>	<u>(1,216)</u>
	<u>303,547</u>	<u>265,491</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，由二零零八至二零零九課稅年度開始，將企業利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。因此，香港利得稅乃根據兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%計算。

根據中華人民共和國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

7. 本年度溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利已扣除下列項目：		
董事酬金：		
袍金	1,000	991
其他薪酬	5,400	3,888
股份付款	25,023	59,978
退休福利計劃供款	13	13
	<u>31,436</u>	<u>64,870</u>
其他員工成本	262,507	233,437
退休福利計劃供款減沒收供款	8,873	8,401
股份付款	23,147	31,003
	<u>325,963</u>	<u>337,711</u>
核數師酬金	3,746	3,253
物業、廠房及設備之折舊	200,671	148,731
預付租賃款項轉出	19,854	4,127
滯銷存貨撇減	193	1,431
就經營租約項下租賃土地及樓宇向以下人士支付之最低租約款項		
— 一家共同控制實體	142,695	140,775
— 其他人士	63,785	59,930
出售物業、廠房及設備之虧損	84	—
確認為支出之存貨成本	1,572,510	1,493,480
應收賬款及其他應收款項之呆壞賬撥備	1,800	7,764
於一家共同控制實體應佔稅項	6,940	5,323
匯兌虧損淨額	—	8,295

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
以及計入下列項目：		
匯兌收益淨額	1,536	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	54
投資物業租金總額（扣除少量支銷）	-	19,043
商用物業分租租金總額	61,035	51,012
減：分租商用物業的直接經營開支	<u>(49,494)</u>	<u>(53,982)</u>
租金收入淨額	<u>11,541</u>	<u>16,073</u>

8. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內確認為分派之股息：		
二零零八年以現金派付之末期股息－每股12.0港仙 （二零零八年：派付二零零七年股息13.5港仙）	199,998	230,370
二零零九年以現金派付之中期股息－每股11.0港仙 （二零零八年：12.0港仙）	<u>184,069</u>	<u>204,816</u>
	<u>384,067</u>	<u>435,186</u>

於報告期間結束後，董事建議派付末期股息每股17.0港仙（二零零八年：12.0港仙），須待股東於應屆股東週年大會批准。

9. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算得出：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利而言之本公司股東應佔本年度溢利	<u>1,142,468</u>	<u>927,226</u>
	二零零九年 千股	二零零八年 千股
股份數目		
就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,668,021	1,700,712
本公司購股權計劃項下可予發行之潛在攤薄普通股之影響	<u>9,167</u>	<u>7,211</u>
就計算每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,677,188</u>	<u>1,707,923</u>

10. 已付長期按金

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就以下各項已付按金：		
— 收購一家聯營公司額外股本權益（附註）	236,374	—
— 收購物業、廠房及設備	1,017	12,496
	<u>237,391</u>	<u>12,496</u>

附註：已付按金即於本年度就收購石家莊北國人百集團有限責任公司額外股本權益之購買代價約 60%。於年結日後，本集團擁有 60% 權益之附屬公司已完成收購石家莊北國人百集團有限責任公司額外股本權益，其於石家莊北國人百集團有限責任公司之權益增至 49%（另見下文附註 11(1)）。

11. 於聯營公司權益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市，按成本	675,028	1,119,600
應佔收購後之溢利及其他全面收入	45,414	4,205
	<u>720,442</u>	<u>1,123,805</u>

於二零零八及二零零九年十二月三十一日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

實體名稱	業務結構 模式	註冊成立/ 註冊地點/ 國家	主要經營 地點	本集團所持已發行 股本/註冊股本 面值比例		所持投票權比例		主要業務
				二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	
石家莊北國人百集團 有限責任公司 （「北人集團」）	註冊成立	中國	中國	30%	30% （附註1）	30%	30%	從事百貨店、 超市及物業租 賃業務之集團 公司之投資控 股
河北北國先天下廣場 有限責任公司（前稱 河北北國開元廣場 有限責任公司） （「先天下廣場」）	註冊成立	中國	中國	48%	48% （附註2）	48%	48%	在中國從事零售業 務
龍信有限公司	註冊成立	香港	中國	50%	—	50%	—	在中國從事食肆 經營之公司之投 資控股

附註：

1. 本集團間接透過其擁有60%權益之附屬公司捷金有限公司持有北人集團30%股本權益。
2. 本集團間接透過其擁有60%權益之附屬公司益良集團有限公司持有先天下廣場48%股本權益。於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，北人集團亦擁有先天下廣場51%權益。

於二零零九年十二月三十一日，先天下廣場48%股本權益已轉撥至分類為持作出售資產（附註14）。

12. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項中包括應收賬款，其賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0日至30日	54,554	42,470
31日至60日	3,078	10,559
61日至90日	498	672
超過90日	799	284
	<u>58,929</u>	<u>53,985</u>

其他應收款項主要為其他應收款項、預付款項及按金。

13. 應收貸款

應收貸款包括：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就瀋陽項目提供之貸款（附註a）	—	238,718
向聯洲國際集團有限公司（「聯洲國際」）提供之貸款（附註b）	—	20,000
向河北先天下房地產開發有限責任公司提供之貸款（附註c）	<u>157,583</u>	<u>—</u>
總額	<u>157,583</u>	<u>258,718</u>

附註：

- (a) 有關貸款指本集團授予第三方公司集團（「借方集團」）250,000,000港元信貸中已提取而於二零零八年十二月三十一日尚未償還之金額。借方集團當時正收購中國一個零售物業項目。有關貸款獲借方集團以旗下若干公司之股份抵押，並由第三方個別人士擔保。有關貸款以香港最優惠利率計息，須於貸款協議日期二零零六年十一月六日起計18個月後償還。就是項信貸，本公司一家附屬公司獲借方集團授予認購權，以購入領加國際有限公司全部股本權益，領加國際有限公司持有借方集團擬進行之若干零售物業項目。根據借方與本集團於二零零九年十一月十八日訂立之補充協議，有關貸款之償還日期押後至二零零九年十二月三十一日。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團行使認購權，收購領加國際有限公司，而貸款本金連同應收利息269,835,000港元已透過將本集團就收購領加國際有限公司向借方集團支付之部分代價抵銷之方式支付。

- (b) 於二零零七年九月二十四日，本集團就本集團參與聯洲國際（連同其附屬公司統稱「聯洲國際集團」）財務重組（「建議重組」），向聯洲國際授出過渡貸款3億港元（「過渡貸款」）。過渡貸款以香港上海滙豐銀行所報香港最優惠利率加2厘計息，並以聯洲國際旗下擁有一個品牌（「品牌」）之一家全資附屬公司的全部股本權益、聯洲國際集團在香港之若干辦公室物業及聯洲國際股本中每股面值1.00港元之434,345,736股股份（「抵押股份」）（相當於聯洲國際主要股東所持有已發行股本約29.67%）作抵押。

於二零零八年九月二十六日，過渡貸款已到期，惟聯洲國際未有全數償還過渡貸款。於二零零八年十月二十八日，本集團在香港特別行政區高等法院備存一份傳訊令狀，以追討聯洲國際償還過渡貸款。

其後，聯洲國際向本集團償還部分本金為數3,385,000港元，因此，過渡貸款之未償還本金額減至296,615,000港元（「剩餘貸款」）。在二零零八年十月三十一日，本集團送呈一份法定要求償債書予聯洲國際，要求其在21天內償還剩餘貸款加利息。否則，本集團可進而根據香港公司條例之條文對聯洲國際採取其他法律行動。

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事認為全數收回剩餘貸款的可能性甚低，故須在截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表中就剩餘貸款作減值撥備。在二零零八年十二月三十一日，剩餘貸款的可收回數額確定為已抵押辦公室物業之可變現淨值，估計為20,000,000港元。

於二零零九年六月二日，本集團自聯洲取得已抵押辦公室物業之法定業權。已抵押辦公室物業於該日之估值為38,180,000港元。因此，先前確認之應收貸款減值虧損18,180,000港元現已撥回，並於綜合全面收益表確認為收入。

- (c) 該金額指年內向獨立第三方河北先天下房地產開發有限責任公司墊付之有抵押貸款。該有抵押貸款按年利率12厘計息，須於二零一零年三月十八日悉數償還。

14. 分類為持作出售資產

於二零零九年十二月十六日，榮曉有限公司（「榮曉」）（本集團全資附屬公司）及Smart Success Investment Limited（「Smart Success」，持有益良集團有限公司40%權益之股東）作為賣方與GS China Shopping No. 1 GmbH & Co. KG（「買方」，根據德意志聯邦共和國法律註冊成立之有限責任合夥）訂立有條件買賣協議，據此，榮曉及Smart Success有條件同意向買方出售彼等各自於益良集團有限公司60%及40%股權。

本集團於二零零七年收購益良集團有限公司60%股權。益良集團有限公司為投資控股公司，其主要資產為擁有在中國成立之公司先天下廣場48%權益。

預期益良集團有限公司應佔資產將於年結日後十二個月內出售，截至二零零九年十二月三十一日，乃歸類為分類為持作出售資產。該資產已在綜合財務狀況表內獨立呈列，其於二零零九年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零零九年 千港元
於持作出售一家聯營公司權益	<u>436,909</u>

15. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項中包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0日至30日	187,768	187,866
31日至60日	42,648	26,992
61日至90日	5,785	527
超過90日	3,123	2,486
	<u>239,324</u>	<u>217,871</u>

其他應付款項主要為應付特許專櫃銷售款項、其他應付款項、按金及應計費用。

末期股息

董事局已宣佈截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股現金17.0港仙（二零零八年：12.0港仙）。計算建議末期股息連同於二零零九年九月十五日已派付之中期股息每股11.0港仙後，得出二零零九年全年派付之股息合共為每股28.0港仙（二零零八年：24.0港仙）

待於應屆股東週年大會取得批准後，上述末期股息將於二零一零年五月十四日（星期五）或前後派付予於二零一零年五月十日（星期一）下午四時三十分營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

截止過戶登記

本公司將由二零一零年五月五日（星期三）至二零一零年五月十日（星期一）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶手續，該期間將不會登記任何股份過戶。為確保符合資格享有該末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一零年五月四日（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分處（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1712-1716室），辦理股份過戶手續。

管理層討論及分析

市場概況

二零零九年是動盪不安而又變化多端的一年，美國於二零零八年觸發全球金融危機，拖累世界各地大部分的經濟體系；幸而環球經濟未如像危機爆發初期之憂慮，墮入谷底令經濟大蕭條重現，而且亞洲金融市場相對強頑，能抵禦全球金融風暴帶來的衝擊，中國更乘時崛起成為推動世界經濟復甦的火車頭。全球主要經濟體系的政府均實施寬鬆的貨幣政策及多項振興經濟計劃，而這些計劃自下半年起顯見成效，大多數金融及經濟指標均顯示，情況或已否極泰來，多個主要經濟正呈穩定或增長跡象。儘管消費者因經濟尚未明朗而仍持審慎消費態度，但隨著經濟環境逐漸改善，已逐漸重拾消費信心。

在中國政府全方位的振興經濟政策帶動下，二零零九年國內生產總值增長達8.7%，第四季度更錄得10.7%的驕人增幅，表現無疑超越世界其他國家。消費品零售銷售額全年亦躍升近17%，部分有賴政府為提高國內消費而實施之刺激經濟計劃。經濟收縮十三個月後，中國出口於二零零九年十二月較去年飆升17.7%，表現勝於預期。

至於香港，本地生產總值大幅波動，由第一季度的7.5%負增長回升至第四季度的2.6%正增長，全年整體錄得2.7%負增長。股市復甦帶來財富效應，加上全球流動資金湧現，令物業價格攀升，消費意慾自下半年開始逐步改善。豬流感的威脅於第三季度中旬減退，中國內地及世界其他地區的訪港旅客人數已回復正常，推動本年度最後一季的銷售額上升。總體而言，於二零零九年全年，香港總零售銷售收益錄得輕微的按年正增長0.3%。

二零零九年財務回顧

即使面對全球金融危機帶來的種種挑戰，利福國際仍能於二零零九財政年度取得理想業績。憑藉本集團審慎制訂的業務計劃、多年來早已確立的市場地位，加上本年度下半年物業價格攀升令市場氣氛顯著改善等因素，縱使在經濟衰退的陰霾下，本集團在香港及中國內地的業務依然相對頑強，因而只要市場氣氛改善，自能輕易立即自下滑趨勢中反彈。

本集團的香港業務包括崇光銅鑼灣店及崇光尖沙咀店，儘管於上半年銷售額出現負增長，惟按總銷售收益計算，該兩間店舖仍能達致3.5%增長，競爭力依然強勁，銷售額繼續穩佔香港百貨店業總銷售收益的21.9%（二零零八年：21.4%）。本集團中國內地業務主要為上海久光店。雖然上半年表現放緩，惟銷售收益在下半年顯著改善，在本年度錄得11.1%理想增長。此外，蘇州久光及大連久光已於年內開業，表現穩健，更逐漸建立優勢。

營業額及銷售所得款項

本集團營業額再創新高，增加6.7%至3,756,200,000港元，而扣除增值稅後，來自直接銷售及特許專櫃銷售之銷售所得款項總額由二零零八年7,674,700,000港元上升9.4%至二零零九年8,399,100,000港元。增長乃由於崇光銅鑼灣店、崇光尖沙咀店及上海久光錄得同店銷售增長，加上蘇州久光及大連久光兩間新開店舖帶來額外銷售收益。

本集團來自香港及中國之銷售所得款項分別合共6,307,000,000港元及2,092,100,000港元，分別佔本集團總銷售所得款項75.1%及24.9%。

毛利及毛利率

本集團之毛利率佔營業額百分比為56.7%，而二零零八年則為56.1%；毛利為2,131,000,000港元，較去年1,976,400,000港元增加7.8%。本年度毛利率較高，乃由於來自本集團中國內地業務之特許專櫃銷售額比重增加所致。

銷售及分銷成本

本集團現有三個發展相對成熟店舖，其銷售及分銷成本一直維持穩定。年內，銷售及分銷成本增加，主要由於計入區內兩間新店約171,000,000港元的銷售及分銷成本。

行政開支

由於兩間新店產生額外行政開支約43,000,000港元、本集團就收購北人集團股權支付一筆過顧問費34,000,000港元，加上非現金購股權開支減少約42,000,000港元及法律費用減少12,000,000港元，行政開支較去年微增。

員工成本

年內，員工（不包括董事）成本微增8%至294,500,000港元。員工成本增加乃由於購股權開支較少，加上兩間新店啓業增聘僱員的雙重結果所致。員工成本佔總銷售收益3.5%（二零零八年：3.6%），錄得穩定的百分比率，乃由於兩間新店的生產力較現有發展成熟的店舖為低，惟年內的購股權開支較低，能抵銷部分影響。

其他收益

年內，其他收益飆升，主要包括雜項及清潔收入約31,000,000港元及蘇州久光的政府補貼約17,000,000港元，以及與賣方達成協議後，就於二零零七年收購石家莊購物中心之一筆過保證溢利確認收入60,000,000港元，該筆金額曾在賬目列作預收款項。

投資收入

投資收入主要包括本集團存放於銀行的盈餘現金利息收入及本集團投資活動的回報較佳金融產品之投資收入淨額。本年度投資收入較低，乃由於利率偏低及本年度並無往年度所錄得來自聯洲國際之其他利息收入。

融資成本

融資成本總額主要包括本集團銀行貸款之利息支出及其他融資費用，年內減少43.6%至38,400,000港元（二零零八年：68,100,000港元）。年內利息成本總額減少，主要由於利率偏低，惟蘇州店開業後，資本化之利息款額減少。年內所產生利息4,800,000港元（二零零八年：43,200,000港元）已主要就瀋陽項目資本化為發展中物業成本。

投資物業之公平值變動

此數額主要指本集團於青島、哈爾濱及天津三項物業之公平值收益（除稅前）約54,800,000港元，及於年結日前完成收購之瀋陽一項發展中物業之公平值收益（除稅前）約114,100,000港元。

流動資金及財務資源

於年結日，本集團處於輕微淨負債狀況，擁有銀行現金約2,889,700,000港元及銀行貸款約3,186,700,000港元。銀行現金中，約80%以美元及港元計值，20%則以人民幣計值。銀行貸款包括以港元計值之有抵押貸款2,550,000,000港元，須每半年還款一次，最後還款期為二零一一年十二月，參考香港銀行同業拆息計息。於二零零九年十二月三十一日，本集團承擔由香港一家銀行授出亦將於二零一一年十二月到期之尚未動用貸款融資650,000,000港元。餘下銀行貸款為人民幣貸款，參考中國人民銀行借貸息率計息。淨負債狀況有所改善，乃由於蘇州店物業主要建造工程於二零零八年竣工後，年內的資本開支及投資減少所致。年內，本集團產生資本開支合共約772,000,000港元（二零零八年：1,592,000,000港元）。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團已將位於香港賬面值為1,591,600,000港元（二零零八年：1,636,000,000港元）之若干租賃土地及樓宇，連同本公司附屬公司若干股份，作為本集團獲授銀行融資額4,000,000,000港元（二零零八年：4,000,000,000港元）之抵押品，其中3,350,000,000港元（二零零八年：3,000,000,000港元）已動用。另外，本集團將位於中國賬面值約1,317,200,000港元（二零零八年：1,123,600,000港元）之多項物業抵押，作為約人民幣390,000,000元（二零零八年：人民幣390,000,000元）（相當於約443,400,000港元）貸款融資額之抵押品。

業務回顧

年初首幾個月，市場氣氛尤其疲弱，拖累本集團在香港及中國內地業務之銷售額表現放緩，幸而，全球及各地金融市場與經濟呈回穩跡象，帶動銷售額自四月起好轉，而本集團穩固的業務根基及業內領導地位，亦有助推動此增長勢頭。在香港，六月至八月期間，受到豬流感疫症影響，加上消費意慾及消費疲弱，以致訪港旅客數目下降。其後有見流感疫症非如預期般嚴重，最初憂慮得以舒緩，更適逢十月黃金週假期，中國內地旅客紛紛訪港，為購物季節揭開序幕。加上股市復甦，樓市暢旺，帶來財富效應，配合節日慶典，市場氣氛及消費信心均顯著改善，刺激第四季度銷售額大幅飆升。整體而言，本集團於香港的業務再次超越市場平均增長。

銅鑼灣崇光

一如往年，銅鑼灣崇光於二零零九年仍為本集團收益及溢利之主要來源。上半年，全球金融危機席捲全球，對消費力造成打擊，而作為經濟動力之可靠指標，銅鑼灣崇光的銷售額錄得負增長。隨著普遍市況及經濟環境改善，該店於二零零九年整體之銷售額錄得2.9%的按年增長，主要由於平均每宗交易額增加。此旗艦店表現穩健，反映銅鑼灣崇光優越的市場地位、顧客的忠誠支持及有效的市場推廣與宣傳活動。於十一月之「感謝週」期間，該店連續三年刷新紀錄，創下單日銷售額新高53,900,000港元，較去年躍增約21.5%。

尖沙咀崇光

儘管經濟環境充滿挑戰，尖沙咀崇光全年之表現大致穩定，保持一貫水平，於上半年錄得銷售增長9.6%，下半年則錄得9%增幅，令全年整體銷售額增長達致9.2%。在經濟不明朗的情況下，如此成績實屬驕人，主要由於該店繼續為購物熱點，不斷吸引旅客惠顧所致。年內銷售額增長，乃因平均每宗交易額提高及人流量增加帶動。

上海久光

上海久光早已扎穩根基，成為上海的購物熱點之一，於二零零九年繼續為本集團帶來穩定的溢利貢獻。一如本集團在香港的業務，上海久光的同店銷售額增長在上半年放緩，下半年則明顯好轉。整體來說，按當地貨幣計算，上海久光的銷售額按年增長11.1%。

自開業以來五年間，上海久光不斷茁壯成長，持續穩健發展。年內增長主要由於平均每宗交易額及逗留購買比率上升，不單反映其深受顧客愛戴，亦彰顯其於調整產品組合方面的成果。

新店舖

蘇州久光為本集團於中國內地第二間自建百貨店，在二零零九年一月中旬開幕以來，發展穩健，錄得銷售收益達人民幣215,400,000元。年內，本集團採取連串策略，吸引顧客，包括提供往返蘇州市內若干地區的免費穿梭巴士服務，接送購物人士。百貨店在四樓設置之餐廳正分階段營運，以令顧客密切留意及有所期盼。該店開幕時正值全球市場氣氛低谷，故需要抗衡逆境，積極步署。另外，百貨店內正展開多項改善與裝飾工程，同時加強市場推廣力度，以刺激人流，此舉與本集團在中國的長遠擴充計劃相輔相成。本集團亦深信，隨著新的地鐵線預期將於二零一一年底前投入運作，該百貨店的人流及銷售額將會逐步上揚。

久光百貨另有新成員加入，大連久光已於二零零九年五月開業。大連久光位處黃金地段，對準年輕顧客，提供大量不同品牌產品，致力迎合當地需求。此百貨店年內錄得銷售收益人民幣59,600,000元。一如其蘇州夥伴，大連久光需時建立及擴闊持續增長的顧客基礎，從而取得更理想的業績。

於中國內地拓展業務及投資

天津物業規模相對較小，為充分發揮其營運效率，本集團決定將天津物業轉為購物商場而非百貨店。購物商場之空間將作出租用途。由於更改計劃所需之管理資源及營運開支較少，故此舉將符合本集團之最佳利益。天津物業的前期裝修工程已經展開，而購物商場的開業時間已重定為二零一零年第四季。

至於瀋陽項目，該土地將分兩期開發。第一期涉及於瀋河區著名步行街中街路興建瀋陽久光店，佔近乎一半土地面積。店舖重定於二零一二年年底開幕。本集團將密切留意市況變動，致力確保該店順利開幕。本集團不大可能在第一期落成前展開第二期的發展工程。

自二零零六年十一月起，本集團一直向獨立第三方集團提供為數250,000,000港元之有抵押信貸就其收購本集團瀋陽項目鄰近零售物業項目。年內及與借方協定還款安排後，本集團按代價282,800,000港元收購有關零售物業項目，於年結日，該項目仍在發展中，而代價大部分透過抵銷應收貸款及利

息的方式支付。鑒於本集團自有百貨店大樓的興建工程現正進行中，故本集團傾向不發展該物業，而是保留作投資用途。

為於河北省擴闊地域範圍及加快擴展步伐，以加強於中國內地的佔有率及市場地位，本集團自二零零八年四月起，透過擁有60%權益的附屬公司，持有北人集團若干股權。北人集團為建基於石家莊的著名零售集團，經營7間百貨店、16間超市及多間門市，發售電器用品、消費電子用品及珠寶等產品。為進一步鞏固本集團於北人集團的地位，本集團於二零一零年二月年結日後，透過該60%附屬公司，增持北人集團股本權益，總額至49%。此後，本集團將處於有利位置，得以在企業及營運層面上，更積極參與北人集團的管理。

前景展望

經歷多月來戰後最急劇的收縮後，全球經濟已明顯走出谷底，外界紛紛調高各種二零一零年預測，儘管環球金融危機之影響並未完全消散，惟已能清楚瞭解危機波及的層面及程度。此外，世界部分地區已呈復甦跡象，中國尤其在引領全球經濟抗衡衰退上擔當關鍵角色。種種因素帶動下，二零一零年經濟有望持續反彈。

上海即將於本年五月至十月舉辦世博會，亦為抱審慎樂觀態度帶來理據。預期世博會將促進中國內地經濟增長勢頭，繼而帶旺內地及香港的零售業。同時，中國政府振興經濟措施的成效繼續推動實質經濟，創造就業機會，並刺激國內消費。此等優勢不單有利於中國內地與香港的零售市場，利福國際亦能大受裨益。

儘管如此，管理層非常關注困擾全球經濟的不明朗因素，因此將二零一零年的業務發展，採取審慎而積極的方針。本集團將於市場推廣與宣傳上努力不懈，並實施巧妙的業務策略，以鞏固現有於中港兩地的業務，務求全面掌握經濟逐步復甦的良機，為未來發展鋪路。

預期本集團於二零一零年的現金流量仍然強勁，並能提供穩定的資金來源，以提供現有項目及新投資機會所需資金。作為百貨業翹楚，本集團將全力以赴，鞏固並提高市場地位；作為策略投資者，本集團將物色具潛力的策略投資機會，務求加強本集團的盈利能力及財務根基。

總括來說，於二零一零年，利福國際將專注維持其領先的市場地位及盈利能力，銳意鞏固其業內領先地位，將本集團發展為中國首屈一指的零售營運商。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團分別於香港及中國共僱用約1,000名及1,400名員工。員工成本為294,500,000港元（二零零八年：272,800,000港元），包括僱員購股權開支23,100,000港元（二零零八年：31,000,000港元），但不包括董事酬金。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。年內，本集團已向若干僱員授出合共20,400,000股行使價為每股6.40港元（二零零八年：無）之新購股權，以取代先前於二零零七年向彼等所授出行使價為每股18.50港元之購股權。

購買、出售或贖回本公司證券

於本年內，本公司以總代價約91,000,000港元透過香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）於市場購回12,456,500股普通股。董事局作出股份購回乃為提高股東利益。有關詳情載列如下：

購回月份	購回普通股 總數	所付每股 最高價 港元	所付每股 最低價 港元	總代價 千港元
二零零九年一月	5,400,000	7.88	6.02	35,759
二零零九年四月	4,424,000	7.50	7.04	32,253
二零零九年五月	2,632,500	9.02	7.63	22,987
	<u>12,456,500</u>			<u>90,999</u>

所有年內購回之股份已於交付股票時註銷。該等註銷股份之面值已撥入資本贖回儲備，並由本公司之保留溢利支付，而有關溢價約90,937,000港元則由本公司之股份溢價支付。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

於本年內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則之守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事就本公司股份進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於本年度一直遵守標準守則所載各項相關守則及規定。

審核委員會

本公司之審核委員會負責審閱及監督本集團之財務申報程序及內部監控措施。審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

本公司審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為林兆麟先生、張悅文先生、石禮謙議員及許照中先生。林先生為審核委員會主席及執業會計師。

薪酬委員會

薪酬委員會負責審議本集團董事及高級管理人員之薪酬。薪酬委員會由三名獨立非執行董事分別為林兆麟先生、石禮謙議員及許照中先生以及一名執行董事劉鑾鴻先生組成。劉先生為薪酬委員會主席。

於聯交所網站登載年報

本公司將於適當時候分別於聯交所及本公司網站登載及向本公司股東寄發截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報，當中載有上市規則規定之所有資料。

致謝

本人謹此向董事局、管理人員及全體員工努力不懈、盡心全意為本集團效力，以及股東及顧客一直對本集團之鼎力支持致以衷心謝意。

代表董事局
利福國際集團有限公司
董事總經理
劉鑾鴻

香港，二零一零年三月九日

於本公佈日期，董事局包括兩名執行董事，分別為劉鑾鴻先生及杜惠愷先生；四名非執行董事分別為拿督鄭裕彤博士、鄭家純博士、劉鑾雄先生及劉玉慧女士；以及四名獨立非執行董事，分別為林兆麟先生、張悅文先生、石禮謙議員及許照中先生。