

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 INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 利福國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1212)

#### 截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績

摘要	二零一九年	二零一八年	變動
營業額 (百萬港元)	3,542.0	4,358.0	-18.7%
本公司擁有人應佔溢利 (百萬港元)	1,890.7	1,690.1	11.9%
每股盈利 (港元)	1.26	1.08	16.7%

#### 全年業績

利福國際集團有限公司（「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」）截至二零一九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**  
**截至二零一九年十二月三十一日止年度**

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	3	3,542,032	4,358,010
銷售成本		<u>(888,869)</u>	<u>(1,142,748)</u>
毛利		2,653,163	3,215,262
其他收入，收益及虧損		147,165	108,507
銷售及分銷成本		(697,344)	(721,950)
行政開支		(137,787)	(137,485)
利息及投資收益/(虧損)	5	740,176	(270,971)
投資物業公平值變動		(173,959)	251,200
融資成本	6	<u>(365,238)</u>	<u>(282,187)</u>
除稅前溢利		2,166,176	2,162,376
稅項	7	<u>(275,500)</u>	<u>(472,306)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利	8	<u>1,890,676</u>	<u>1,690,070</u>
其他全面收益			
隨後不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之金融資產 的公平值變動		<u>25,528</u>	-
本年度其他全面收入(扣除稅項)		<u>25,528</u>	-
本公司擁有人應佔本年度全面收入總額		<u>1,916,204</u>	<u>1,690,070</u>
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利			
- 基本及攤薄	10	<u>1.26港元</u>	<u>1.08港元</u>

綜合財務狀況表  
於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>5,420,000</b>	5,132,000
物業、廠房及設備		<b>6,291,532</b>	5,876,308
按公平值計入其他全面收益之金融資產	12	<b>633,121</b>	-
按公平值計入損益之金融資產	12	<b>15,871</b>	19,137
按金		<b>72,248</b>	63,503
		<b>12,432,772</b>	11,090,948
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>38,615</b>	44,783
應收賬款及其他應收款項	11	<b>102,811</b>	154,781
按公平值計入損益之金融資產	12	<b>3,306,082</b>	3,080,999
定期存款		<b>1,508,698</b>	4,782,877
現金及現金等價物		<b>7,112,561</b>	1,413,115
		<b>12,068,767</b>	9,476,555
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	13	<b>826,275</b>	1,046,371
合約負債	14	<b>138,294</b>	153,496
租賃負債		<b>76,144</b>	-
應繳稅項		<b>490,926</b>	290,459
銀行借貸 - 一年內到期		<b>4,070,966</b>	3,099,958
按公平值計入損益之金融負債	12	<b>12</b>	3,773
		<b>5,602,617</b>	4,594,057

綜合財務狀況表（續）  
於二零一九年十二月三十一日

	二零一九年 十二月 三十一日 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 千港元
非流動負債		
銀行借貸 - 一年後到期	7,641,212	8,114,291
債券 - 一年後到期	6,962,233	4,656,499
租賃負債	210,876	-
遞延稅項負債	243,297	271,272
	<u>15,057,618</u>	<u>13,042,062</u>
	<u>3,841,304</u>	<u>2,931,384</u>
資本及儲備		
股本	7,510	7,510
儲備	3,833,794	2,923,874
本公司擁有人應佔權益	<u>3,841,304</u>	<u>2,931,384</u>

**綜合財務報表附註**  
**截至二零一九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以及詮釋：

香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修改，縮減或解決
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司和合資企業的長期投資
香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	具有負補償的提前還款特徵
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性
年度改善項目	二零一五年至二零一七年週期之年度 改善

除下文所述外，於本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則以及詮釋，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。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### 香港財務報告準則第 16 號「租賃」- 應用之影響

從二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第 16 號，導致會計政策變更以及於綜合財務報表中對已確認金額作出調整。根據香港財務報告準則第 16 號的過渡條文，本集團已採用簡化方法過渡至新租賃準則。因此，根據新規則產生的重新分類和調整未反映在二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表中，而是於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表中確認。

於應用香港財務報告準則第 16 號，本集團就先前根據香港會計準則第 17 號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款金額的現值計量，並使用承租人於二零一九年一月一日的增量借款利率進行折現。於二零一九年一月一日適用於租賃負債之承租人加權平均增量借款利率為 3.5%。

	千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	390,807
於首次應用日期時，以承租人的增量借款利率折現	356,203
減：不確認為負債之低價值租賃	(3,195)
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	<u>353,008</u>

於二零一九年一月一日對綜合財務狀況表作出以下調整，概括如下：

綜合財務狀況表 (摘錄)	於 二零一八年 十二月 三十一日 (原本列賬) 千港元	應用香港財 務報告準則 第 16 號 之影響 千港元	於 二零一九年 一月一日 (重列) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	5,876,308	353,008	6,229,316
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	(287,019)	(287,019)
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	(65,989)	(65,989)
	<u>5,876,308</u>	<u>-</u>	<u>5,876,308</u>

### 3. 營業額

營業額指本集團年內於香港向顧客出售貨品的已收及應收款項減折扣、特許專櫃銷售之收入及來自「銷售後訂單」銷售之收入、服務收入以及租金收入，茲分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>在某個時間點確認</b>		
貨品銷售－自營銷售	1,212,022	1,562,484
<b>隨著時間確認</b>		
來自特許專櫃銷售之收入	1,698,204	2,095,041
來自「銷售後訂單」銷售之收入	461,455	535,326
服務收入	129,404	125,470
與客戶合約的收益	3,501,085	4,318,321
租金收入	40,947	39,689
總營業額	3,542,032	4,358,010

### 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，在香港專注於百貨店的經營、物業發展及投資。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，並由主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即本公司執行董事）定期審閱。主要營運決策者定期審閱本集團整體收益分析及年內溢利，以作出資源分配決策。因此，並無編製實體資料以外的個別分部資料。

本集團的業務位於香港。本集團的非流動資產以香港為基地。於本年度，本集團並無客戶貢獻超過本集團總收益10%。（二零一八年：相同）

## 5. 利息及投資收益/(虧損)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行存款之利息收入	201,670	159,022
按公平值計入損益之 金融資產之股息收入	59,650	74,934
按公平值計入其他全面收益之 金融資產之股息收入	2,919	-
按公平值計入損益之 金融資產/負債之公平值變動	475,937	(504,927)
	<u>740,176</u>	<u>(270,971)</u>

## 6. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下項目之利息支出:		
銀行借貸	340,011	281,896
債券	266,956	212,676
租賃負債	12,355	-
	<u>619,322</u>	<u>494,572</u>
減：在建工程及在建投資物業之資本化金額	<u>(254,084)</u>	<u>(212,385)</u>
	<u>365,238</u>	<u>282,187</u>

已資本化之融資成本主要為就發展中的合資格資產之融資所產生的利息支出。用於合資格借貸成本之資本化年利率為3.5%（二零一八年：2.7%）。

## 7. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港利得稅:		
本期稅項	334,021	423,874
過往年度過多撥備	<u>(30,546)</u>	<u>(454)</u>
	303,475	423,420
遞延稅項(抵扣)支出	<u>(27,975)</u>	<u>48,886</u>
	<u>275,500</u>	<u>472,306</u>

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。

## 8. 本年度溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度之溢利已扣除/(計入)下列項目:		
董事酬金:		
袍金	2,600	2,600
薪酬及津貼	8,400	7,500
花紅	-	15,000
退休福利計劃供款	36	36
	<u>11,036</u>	<u>25,136</u>
除董事酬金外之員工成本		
薪酬及工資	211,949	229,036
退休福利計劃供款減沒收員工供款	8,725	8,888
	<u>231,710</u>	<u>263,060</u>
核數師酬金	2,376	2,364
物業、廠房及設備之折舊	271,384	185,078
可變租賃付款相關之租金支出	62,811	-
就經營租約下租賃土地及樓宇支付之租金款項	-	171,739
出售/註銷物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(168)	2,922
確認為支出之存貨成本	888,869	1,142,748
應收賬款及其他應收款項(撥回)/撥備， 淨額	(11)	18
滯銷存貨撥備/(撥回)，淨額 (包括在銷貨成本內)	22	(26)

## 9. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內以現金派付及確認為分派的股息：		
去年度末期股息：		
— 每股37.0港仙 （二零一八年：每股34.3港仙）	555,709	549,687
本年度中期股息：		
— 每股30.0港仙 （二零一八年：每股29.5港仙）	<u>450,575</u>	<u>456,501</u>
	<u><b>1,006,284</b></u>	<u><b>1,006,188</b></u>

附註：於報告期末後，本公司董事決定不建議派發末期股息（二零一八年：每股 37.0 港仙）。

## 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<u>盈利計算如下:</u>		
本公司擁有人應佔本年度的盈利	<u>1,890,676</u>	<u>1,690,070</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<u>股份數目</u>		
普通股加權平均數	<u>1,501,916</u>	<u>1,567,701</u>
	二零一九年	二零一八年
每股基本及攤薄盈利	<u>HK\$1.26</u>	<u>HK\$1.08</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度的攤薄後每股盈利等於每股基本盈利，乃由於年內沒有任何潛在可攤薄普通股（二零一八年：相同）。

## 11. 應收賬款及其他應收款項

以下為應收賬款（扣除預期信貸虧損）根據發票日期之賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0日至30日	27,989	86,079
31日至60日	4,335	3,276
61日至90日	1,703	59
超過90日	<u>1,094</u>	<u>7</u>
	<u>35,121</u>	<u>89,421</u>

本集團向顧客作出的零售銷售主要以現金、透過記賬卡或信用卡付款進行。本集團主要應收賬款來自一般於一至兩個工作日後收回的信用卡銷售及正常於三十日內收回應收租金收入。

## 12. 按公平值計入損益之金融資產/負債及按公平值計入其他全面收益之金融資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
按公平值計入其他全面收益之金融資產:		
- 於海外上市股票	243,621	-
- 非上市股票	389,500	-
	<u>633,121</u>	<u>-</u>
按公平值計入損益之金融資產:		
- 會所債券	15,871	19,137
	<u>15,871</u>	<u>19,137</u>
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產:		
- 於香港上市股票	756,990	814,245
- 於海外上市股票	750,450	922,514
- 上市債券	1,203,759	434,833
- 上市投資基金	111,960	455,275
- 非上市對沖基金	18,666	161,017
- 非上市投資基金	146,721	280,082
- 非上市債券	234,583	-
- 交叉貨幣合約及利率掉期合約	51,738	153
- 非上市股權掛鈎債券	31,215	-
- 認沽期權	-	12,880
	<u>3,306,082</u>	<u>3,080,999</u>
<b>流動負債</b>		
按公平值計入損益之金融負債:		
- 認沽期權	12	-
- 交叉貨幣合約及利率掉期合約	-	3,773
	<u>12</u>	<u>3,773</u>

### 13. 應付賬款及其他應付款項

以下為於報告期末根據發票日期對應付賬款的賬齡分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0日至30日	16,128	46,376
31日至60日	23,996	23,114
61日至90日	2	777
超過90日	3,548	1,815
	<u>43,674</u>	<u>72,082</u>

應付賬款及應付特許專櫃銷售款項之平均信貸期為以發票日期起計45日以內。本集團設有財務風險管理政策，確保大部份應付款項於信貸期限內支付。

### 14. 合約負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
禮券	134,181	137,071
遞延廣告收入	2,524	13,123
顧客忠誠計劃下之獎賞積分	1,589	3,302
	<u>138,294</u>	<u>153,496</u>

### 15. 隨後發生事件

自二零二零年初以來，冠狀病毒爆發(“COVID-19疫情”)已遍及中國和其他國家，並在一定程度上影響了香港的零售業務和本集團的經濟活動。作為一個香港百貨公司的經營者，由於COVID-19疫情的影響，預計本集團的收入、現金流量和經營利潤將比二零一九年同期下降。

在編制綜合財務報表時，本集團採用公平值模型計量其投資物業、按公平值計入其他全面收益之金融資產以及按公平值計入損益之金融資產。在二零二零年，本集團投資物業和金融資產的公平價值可能因COVID-19疫情出現波動。

截至本綜合財務報表發佈之日，本集團仍在評估COVID-19疫情對本集團財務業績和狀況的影響，目前尚無法量化估計對本集團的影響。本集團管理層將密切關注COVID-19疫情的發展，並對其財務影響進行進一步評估。

COVID-19疫情是在財政年結日後的非調整性事件，因此不會對截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出任何調整。

## 管理層討論及分析

### 市場概覽

全球營商意欲及經濟活動受長期的貿易緊張局勢及相關不明朗因素影響，世界經濟以十年來最慢的速度增長。中美貿易糾紛持續，中國於二零一九年錄得二十九年來最低的年增長率。作為全球第二大經濟體系，中國去年的國內生產總值擴張幅度為6.1%，較二零一八年的6.6%為低。中國消費品零售銷售總額於二零一九年上升8%，亦較二零一八年的9%增長為低。

香港是本集團的本土市場，社會事件嚴重打擊本已因全球經濟同步放緩及中美貿易戰而削弱的本地經濟，導致香港出現自十年前環球金融危機以來的首次收縮。香港的本地生產總值於二零一九年下跌1.2%，而二零一八年則錄得3%升幅。自六月起持續數月的社會風波以及外圍的不利因素使旅遊業及本地消費遭受重創，香港的零售銷售額於二零一九年大幅下滑。訪港旅客總數由上半年增長13.9%，到全年負增長14.2%至55.9百萬人次，當中中國內地訪港旅客亦由上半年增長16.4%，以至全年計錄得14.2%跌幅。全年計，香港的零售銷售額按年下跌11.1%，而二零一八年則錄得8.8%增長。奢侈品類商品（包括珠寶及手錶）銷售額按年減少22.4%，而百貨店銷售額則按年下跌13%。

### 二零一九年財務回顧

儘管經營環境充滿挑戰，惟本集團不斷提高經營效率及增強顧客忠誠度，以鞏固其在香港零售市場的地位。雖然上半年在零售市道轉趨疲弱的情況下，本集團全力以赴，表現再度傲視同儕，但下半年本地社會事件及對經濟造成的破壞導致消費者情緒急轉直下，零售市場遭受沉重打擊，對本集團的營運造成嚴重影響。下半年零售環境突然惡化，導致本集團銷售額加速下降，與二零一八年相比，上半年為負增長2.4%，而全年則為負增長19.3%。

### **營業額及銷售所得款項**

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團百貨店業務的營業額較去年下跌18.7%至3,542.0百萬港元，而自營、銷售後訂單（「銷售後訂單」）及特許專櫃銷售交易產生的總銷售所得款項總額亦減少19.3%至約94億港元。本集團營業額下跌，主要是由於自營銷售額減少約22.4%，而銷售後訂單及特許專櫃銷售產生的佣金收入則錄得相對輕微之17.9%跌幅。

### **毛利及特許專櫃扣率**

本集團按營業額計算的毛利率由二零一八年的73.8%提升至74.9%，是由於特許專櫃佣金（毛利率理論上為100%）的跌幅少於自營銷售額的跌幅。毛利為2,653.2百萬港元，乃因銷售額下滑而較二零一八年的3,215.3百萬港元減少17.5%。本集團的平均特許專櫃扣率相對穩定及維持於24.8%，與去年水平相約。

### **股東應佔溢利淨額**

年內本集團擁有人應佔溢利淨額為1,890.7百萬港元，較二零一八年錄得的1,690.1百萬港元增加11.9%。銷售額下跌而溢利卻出乎意料地增加，主要是由於雖然客流量及消費開支呆滯，經營溢利因銷售收入減少而受挫，但溢利因本年度本集團金融投資組合錄得公平值收益約403.9百萬港元而提升，而去年則錄得公平值虧損516.0百萬港元。另一方面，由於去年為期數月的社會動蕩後，房地產市場調整，本集團位於啟德的發展中投資物業錄得的公平值虧損174.0百萬港元，使本集團的溢利受到拖累，而二零一八年則為251.2百萬港元的公平值收益。若不計上述非現金公平值變動，本集團本年度之營業溢利將由去年之1,996.3百萬港元減少18.2%至1,632.1百萬港元，受到銷售所得款項下跌影響，該等溢利下半年為642.4百萬港元，較上半年錄得的989.7百萬港元大幅下跌35.1%。

### **銷售及分銷成本**

由於銷售所得款項跌幅較大，本集團的銷售及分銷成本總額較去年減少3.4%，佔本集團銷售所得款項總額7.4%（二零一八年：6.2%）。金額減少主要是由於尖沙咀店的租金等值支出減少以及較低員工薪酬費用。

## 行政開支

本集團的一般行政開支與去年的水平相若，約為137.8百萬港元，是由於本集團大部分一般行政開支相對固定。

## 員工成本

於回顧年度，本集團的員工成本（不包括董事酬金）下跌7.2%至約220.7百萬港元。雖然本集團員工的薪金及工資的全年整體升幅與市場走勢及整體通脹大致同步，但薪酬調整及花紅乃根據個別員工的表現及本集團的財務表現而定。本集團於二零一九年年底的全職員工總數由二零一八年年底的685名減少至659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及租戶收取的管理費收入、信用卡費用回扣及其他收入，以及其他雜項收入和匯兌收益／虧損。本集團年內的其他收入、收益及虧損增加，乃主要由於匯兌收益20.5百萬港元所致，而二零一八年則錄得匯兌虧損10.1百萬港元，主要是由於在二零一九年年底美元兌港元走弱時換算本集團以美元計值的應付債券所致。

## 利息及投資收益／（虧損）

於二零一九年，本集團錄得投資收入淨額740.2百萬港元，而二零一八年則錄得投資虧損淨額271.0百萬港元。投資收入主要包括來自本集團銀行存款的利息收入201.7百萬港元及投資收益淨額538.5百萬港元，當中包括來自本集團投資金融資產的公平值收益403.9百萬港元（二零一八年：公平值虧損516.0百萬港元）、已收和應收投資收入，以及股息收入。

## 融資成本

本集團的總融資成本主要包括銀行貸款及應付債券的財務費用及利息開支。整個年度資本化前的融資成本及利息總額約為619.3百萬港元（二零一八年：494.6百萬港元），包括年初應用新會計準則後有關租賃負債的利息12.4百萬港元。整體利息成本大幅增加，主要是由於與二零一八年相比，香港銀行同業拆息全年維持於相對較高水平，導致本集團參考香港銀行同業拆息的港元銀行貸款產生較高利息。此外，於二零一九年七月發行的300百萬美元應付債券使下半年產生額外利息。與本集團啟德項目相關的借貸成本約254.1百萬港元（二零一八年：212.4百萬港元）資本化後，年內於損益賬中扣除的融資成本為365.2百萬港元（二零一八年：282.2百萬港元）。

## 流動資金及財務資源

本集團年內的未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利（不包括本集團按公平值計入損益之金融資產（「按公平值計入損益之金融資產」）、會所債券及投資物業的公平值變動）減少13.8%至2,494.6百萬港元（二零一八年：2,893.7百萬港元），主要是由於銷售收入下跌所致。於二零一九年年底，未計及估值約為3,306.1百萬港元（二零一八年：3,077.2百萬港元）的本集團按公平值計入損益之金融資產，本集團的淨負債由二零一八年約9,674.8百萬港元增加至10,053.2百萬港元。於二零一九年年底，本集團的銀行現金及定期存款約為8,621.3百萬港元（二零一八年：6,196.0百萬港元）。於香港銀行存放的現金當中，約99.1%以美元（「美元」）及港元（「港元」）計值，約0.9%則以人民幣（「人民幣」）及其他外幣計值。

於二零一九年年底，本集團的未償還銀行貸款約為11,712.2百萬港元（二零一八年：11,214.2百萬港元）及應付債券約為6,962.2百萬港元（二零一八年：4,656.5百萬港元）。銀行貸款包括根據以港元計值有抵押五年期貸款融資8,000百萬港元（於二零二一年七月到期）而提取的4,500百萬港元定期貸款及3,000百萬港元可循環貸款，該貸款融資乃參考香港銀行同業拆息計息。該4,500百萬港元定期貸款於貸款年內須每半年還款一次，首次還款期由二零一九年一月已經開始。銀行貸款亦包括根據就支付部分啟德地皮地價撥付資金的9,000百萬港元項目貸款融資而提取的3,691百萬港元定期貸款。該9,000百萬港元項目貸款融資乃參考香港銀行同業拆息計息，直至於二零二二年的五年期結束時才須還款。其餘的銀行貸款為在320百萬美元融資額度下提取，以若干本集團投資金融資產作抵押取得的合共73.6百萬美元（相等於573.4百萬港元）的短期美元貸款，此貸款乃參考倫敦銀行同業拆息或按固定利率2.35%計息。

於年底，本集團未動用的累計銀行貸款額度折合約7,228.4百萬港元（二零一八年：7,702.0百萬港元）。

於年底，金額為6,962.2百萬港元（於到期日為900百萬美元）的應付債券指本集團發行的未償還無抵押擔保債券，包括一筆十年期300百萬美元（利率為4.25%及於二零二二年十月到期）、一筆於年內發行五年期300百萬美元（利率為4.875%及於二零二四年七月到期），及一筆十年期300百萬美元（利率為4.5%及於二零二五年六月到期）的無抵押擔保債券。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨負債與權益比率或淨資本負債率（即總借貸減現金及銀行結存（未計及本集團按公平值計入損益之金融資產）除以本公司擁有人應佔權益）為261.7%（二零一八年：330.0%）。較高的淨資本負債率乃由於本集團於香港銅鑼灣店自有物業按歷史成本減折舊及攤銷入賬，其公平值於計算本公司擁有人應佔權益時並無計算在內。

## 外匯監管

本公司及其主要附屬公司的功能貨幣為港元，大部分交易以港元結算。如上文「流動資金及財務資源」部分所述，本集團有若干以美元計值及少部分以其他外幣計值的貨幣資產及負債。本集團現時並無一套精密而全面的外幣對沖政策，是由於本集團大部分交易以港元結算及本集團若干借貸及現金以美元計算，而港元與美元掛鈎，因此本集團因外幣匯率變動而引致的風險有限。於二零一九年十二月三十一日，有兩份交叉貨幣掉期合約，名義承諾總額為100百萬美元。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約1,172.0百萬港元（二零一八年：1,217.4百萬港元）的若干香港租賃土地及樓宇，連同本集團若干附屬公司的股份，作為本集團獲得貸款融資額8,000百萬港元（二零一八年：8,000百萬港元）的抵押品，其中8,000百萬港元（二零一八年：7,000百萬港元）已被動用。

此外，本集團將賬面總值9,762.2百萬港元（二零一八年：9,185.7百萬港元）的整個啟德項目（包括在建土地及在建投資物業）作為本集團獲得貸款融資額9,000百萬港元的抵押品，用作撥付購買啟德地皮及其建築工程，其中3,691.0百萬港元在年末已被動用。另外，本集團將若干賬面值約1,391.8百萬港元（二零一八年：1,256.7百萬港元）按公平值計入損益之金融資產作為貸款融資額約320百萬美元（二零一八年：255百萬美元）的抵押品。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 重大收購及出售

本集團於年內並無任何重大收購或出售。

## 業務回顧

在全球經濟放緩及香港社會動盪不止的背景下，本集團經驗豐富的管理團隊繼續致力落實穩健的長遠增長策略，而本集團優越的品牌認受性、忠實的顧客基礎及強大的執行能力一直是本集團賴以成功的關鍵因素。

### 銅鑼灣崇光

全球貿易局勢持續緊張及本地經濟疲弱導致消費者信心受挫，而人民幣轉弱及本地社會不穩更進一步削弱旅遊業及消費相關活動。因此，銅鑼灣崇光（「銅鑼灣崇光」）旗艦店的銷售收入下半年按年減少33.8%，而全年則按年下跌19.4%。

下半年期間，附近的示威活動及其他社會事件迫使業務經常中斷，店舖的營業時間亦因此縮短或完全關閉，尤其是在第四季度的假日購物旺季中出現，對生意大受影響。因此，在二零一九年下半年共影響了大約60個營業日。於二零一九年，整體客流量下降15.5%，而逗留購買比率下跌0.3個百分點至33.8%。該店的平均每宗交易額（不包括崇光超市）為1,489港元，保持穩定。

年內，本集團的SOGO Rewards計劃透過為購物人士提供更多便利，繼續吸引顧客及提升客戶服務質素，進一步增強本集團的品牌認受性。

此外，本集團於二零一七年年底在銅鑼灣崇光外牆啟用戶外全高清LED廣告屏幕CVISION繼續為我們的業務合作夥伴提供有效的廣告平台。不但能夠為集團帶來穩定的廣告收入，亦進一步加強該旗艦店作為香港主要零售地標的地位。

### **尖沙咀崇光**

尖沙咀崇光（「尖沙咀崇光」）憑藉度身訂做的商戶組合，將自身打造為旅客購物熱點，並且在過去數年取得驚人的銷售增長。然而，由於二零一九年下半年訪港旅客大減及本地消費疲弱，尖沙咀崇光的銷售升勢自二零一五年以來首次出現逆轉，與二零一八年相比，二零一九年下半年的銷售收入大幅下跌46.0%，而全年則下跌18.8%。自二零一九年六月起持續數月的騷亂及社會動盪令本地旅遊業大受打擊，嚴重影響尖沙咀崇光的營運，與銅鑼灣崇光類似，尖沙咀崇光亦因此縮短營業時間或完全關閉，導致全年客流量及逗留購買比率雙雙下降。

### **和三味**

和三味餐廳與銅鑼灣崇光位於同一幢物業，其業務於下半年亦大受影響。於二零一九年，其業務收入按年下跌16.7%至約59.5百萬港元。

### **啟德項目**

為吸納九龍東地區不斷上升的購買力及新的顧客群，本集團透過政府招標，於二零一六年以7,388百萬港元購入位於九龍東啟德發展區的一幅地皮。啟德重建地區內交通配套因新沙中綫最近啟用的啟德站而大幅改善，獲政府支持的重建計劃亦將進一步促進該區發展。

本集團的啟德地皮佔地面積約14,159平方米，將發展成兩幢商業大廈，提供空間作零售及辦公室用途，總建築面積約101,000平方米。零售部分計劃設立一間全面的百貨店和配合百貨店營運的其他設施，以及用作購物商場和其他娛樂及餐飲設施。有關建築發展項目預期於二零二二年年年底竣工，相信啟德項目將成為新啟德重建及九龍東區的新地標，並將進一步擴充及鞏固本集團於香港零售市場的地位。

儘管近期的病毒爆發導致物流延誤，啟德項目的建築工程進度仍然令人滿意。然而，本集團將與承包商緊密合作，目標在二零二零年中左右完成地基建設工程。

## 展望與計劃

本集團對零售市場的前景持悲觀的態度，鑒於全球地緣政治和貿易局勢持續緊張以及本地社會衝突不斷將繼續打擊訪港旅客及消費者信心，相信二零二零年對香港零售業將為充滿挑戰的一年。

環球貿易及世界經濟萎靡不振，香港經濟正面臨收縮，而春運高峰期間新型冠狀病毒肆虐中國，多個城市實施進出管制，勢必打擊已呈弱態的中國經濟，打亂全球經濟復甦步履。香港為阻止疫情擴散而採取的預防性保護措施，亦將進一步削弱本港旅遊業及本地消費。

雖然非常困難甚至不可能估計這種情況將持續多久，但過去幾週的社會停滯狀態已經對本地經濟造成了嚴重影響，失業率預期在未來幾個月內上升。本集團作為香港龍頭零售營運商，將密切留意事態發展並與商業夥伴攜手抵禦當前的動盪。憑藉其強大的品牌認受性及經驗豐富的管理團隊，本集團將策略性地結合優質高效的服務及適時的推廣活動，致力為顧客提供舒適的購物環境及愉快的購物體驗，進而帶動門店的人流及銷售額。

一如既往，本集團對策略性投資及利潤可觀的新商機持開放態度，務求為股東爭取更高回報及進一步鞏固業務基礎，達致長期盈利增長。

## 僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港僱用659名員工。本年度之員工成本（不包括董事酬金）為220.7百萬港元（二零一八年：237.9百萬港元）。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薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

## **購買、出售或贖回本公司證券**

截至二零一九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。

## **企業管治守則**

本公司於截至二零一九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。

## **末期股息**

董事會不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一八年：每股0.37港元）。於二零一九年九月十九日已派付之中期股息每股0.3港元，已代表於截至二零一九年十二月三十一日止年度全年之股息（二零一八年：每股0.665港元）。

## **暫停股份過戶登記**

為確定符合資格出席將於二零二零年五月四日（星期一）舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二零年四月二十七日（星期一）至二零二零年五月四日（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，必須於二零二零年四月二十四日（星期五）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。

## **年度業績之審閱**

本集團截至二零一九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之工作範圍

載列於本公告中本集團截至二零一九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

我們謹此向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。

代表董事會  
利福國際集團有限公司  
劉今蟾  
執行董事

香港，二零二零年三月九日

於本公告日期，董事會包括劉今晨先生及劉今蟾小姐（為執行董事）；劉鑾鴻先生、杜惠愷先生及劉玉慧女士（為非執行董事）；以及林兆麟先生、石禮謙議員、許照中先生及葉毓強先生（為獨立非執行董事）。