

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績

摘要	二零二零年	二零一九年	變動
收入 (百萬港元)	1,993.0	3,542.0	-43.7%
本公司擁有人應佔溢利 (百萬港元)	138.5	1,890.7	-92.7%
每股盈利 (港元)	0.09	1.26	-92.7%

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」）截至二零二零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
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	1,993,024	3,542,032
銷售成本		(519,387)	(888,869)
毛利		1,473,637	2,653,163
其他收入，收益及虧損		218,878	147,165
銷售及分銷成本		(578,107)	(697,344)
行政開支		(114,634)	(137,787)
利息收入及投資收益/(虧損)	5	34,559	740,176
投資物業公平值變動		(418,056)	(173,959)
融資成本	6	(369,314)	(365,238)
除稅前溢利		246,963	2,166,176
稅項	7	(108,453)	(275,500)
本年度溢利	8	138,510	1,890,676
本公司擁有人應佔本年度溢利		138,510	1,890,676
其他全面收益			
隨後不會重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之匯兌差額		(1,911)	-
按公平值計入其他全面收益之金融資產 的公平值變動		(132,779)	25,528
本年度其他全面(支出)/收入(扣除稅項)		(134,690)	25,528
本年度全面收入總額		3,820	1,916,204
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		3,820	1,916,204
		3,820	1,916,204
每股盈利			
- 基本及攤薄	10	0.09港元	1.26港元

綜合財務狀況表
於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月 三十一日 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業		8,068,559	5,420,000
物業、廠房及設備		6,541,161	6,291,532
按公平值計入其他全面收益之金融資產	12	1,320,281	633,121
按公平值計入損益之金融資產	12	16,538	15,871
按金		82,839	72,248
遞延稅項資產		87,451	-
		16,116,829	12,432,772
流動資產			
存貨		25,795	38,615
應收賬款及其他應收款項	11	644,878	102,811
按公平值計入損益之金融資產	12	4,814,485	3,306,082
銀行定期存款		-	1,508,698
現金及現金等價物		4,175,789	7,112,561
		9,660,947	12,068,767
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	662,249	826,275
合約負債	14	121,824	138,294
租賃負債		86,574	76,144
應繳稅項		105,162	490,926
銀行借貸 - 一年內到期		9,628,937	4,070,966
按公平值計入損益之金融負債	12	220,836	12
		10,825,582	5,602,617

綜合財務狀況表（續）
於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 十二月 三十一日 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 千港元
非流動負債		
銀行借貸 - 一年後到期	3,874,125	7,641,212
債券 - 一年後到期	6,836,181	6,962,233
租賃負債	136,697	210,876
遞延稅項負債	260,067	243,297
	<u>11,107,070</u>	<u>15,057,618</u>
	<u>3,845,124</u>	<u>3,841,304</u>
資本及儲備		
股本	7,510	7,510
儲備	3,837,614	3,833,794
本公司擁有人應佔權益	<u>3,845,124</u>	<u>3,841,304</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為12億港元。流動負債淨額的產生主要是由於於二零二零年十二月三十一日銀行借貸的流動部分增加，現有的5年期80億港元銀行融資額度下提取之60億港元將在一年內到期，因此被歸類為流動負債。本集團已開始並正就有關現有的5年期80億港元銀行融資額度與各銀行進行再融資磋商。本公司董事認為，本集團將有能力在二零二一年七月的最終到期日之前為其現有的5年期80億港元銀行融資額度進行再融資。此外，董事已審閱了本集團由二零二零年十二月三十一日起計十二個月期間之現金流量預測。考慮到現有的5年期80億港元銀行融資成功再融資的可能性很高，本集團其他現有的財務資源和銀行融資額度，以及本集團因預期改善的經營活動而產生的現金流，董事認為自財務狀況表日期起的未來十二個月內，本集團將有能力於到期時償還其債務。因此，本集團該等財務報表是在持續經營的基礎上編制的。

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 1 號及香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大性的定義
香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務的定義
香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 9 號（修訂本）	對沖會計處理
二零一八年財務報告之概念框架	財務報告之經修訂概念框架

此外，本集團已提前採用了以下從二零二零年一月一日開始的會計期間生效之會計準則修訂本：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	COVID-19 - 相關租金優惠
---------------------	-------------------

本集團已評估了採用這些修訂準則的影響，並認為對本集團的業績和財務狀況沒有重大影響。

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、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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
在某個時間點確認		
貨品銷售－自營銷售	687,039	1,212,022
隨著時間確認		
來自特許專櫃銷售之收入	919,561	1,698,204
來自「銷售後訂單」銷售之收入	267,826	461,455
服務收入	70,519	129,404
來自顧客合約的收入	1,944,945	3,501,085
租金收入	48,079	40,947
總收入	1,993,024	3,542,032

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，在香港和英國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及英國。於二零二零年十二月三十一日，除位於英國之2,648,559,000港元已完成投資物業外，本集團的非流動資產以香港為基地（二零一九年：本集團的業務位於香港，而非流動資產全部以香港為基地）。於本年度，本集團並無客戶貢獻超過本集團總收益10%（二零一九年：相同）。

5. 利息收入及投資收益/(虧損)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行定期存款之利息收入	105,605	201,670
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 金融資產之股息收入	24,796	59,650
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入 其他全面收益」)之金融資產之股息收入	2,323	2,919
按公平值計入損益之 金融資產/負債之利息收入	190,073	72,086
按公平值計入損益之 金融資產/負債之公平值變動	(333,758)	403,851
按公平值計入其他全面收益之 金融資產之匯兌收益淨額	45,520	-
	<u>34,559</u>	<u>740,176</u>

6. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以下項目之利息支出:		
銀行借貸	252,538	340,011
債券	324,037	266,956
租賃負債	10,069	12,355
	<u>586,644</u>	<u>619,322</u>
減：在建工程及在建投資物業之資本化金額	<u>(217,330)</u>	<u>(254,084)</u>
	<u>369,314</u>	<u>365,238</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。用於釐定合資格資本化的借貸成本之金額之資本化率為2.7% (二零一九年: 3.5%)。

7. 稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項:		
香港利得稅	192,184	334,021
英國企業所得稅	1,526	-
	<u>193,710</u>	<u>334,021</u>
過往年度過多撥備:		
香港利得稅	(14,576)	(30,546)
遞延稅項抵扣	<u>(70,681)</u>	<u>(27,975)</u>
	<u>108,453</u>	<u>275,500</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。

英國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按19.0%計算（二零一九年：無）。

8. 本年度溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	6,320	8,400
花紅	-	-
退休福利計劃供款	36	36
	<u>8,956</u>	<u>11,036</u>
除董事酬金外之員工成本		
薪酬及工資	203,774	211,949
退休福利計劃供款減沒收員工供款	8,322	8,725
	<u>221,052</u>	<u>231,710</u>
核數師酬金	2,287	2,376
物業、廠房及設備之折舊	252,336	271,384
可變租賃付款相關之租金(撥回)/支出	(9,461)	62,811
出售物業、廠房及設備之收益	(447)	(168)
確認為支出之存貨成本	519,387	888,869
應收賬款及其他應收款項撥備/(撥回)，淨額	23	(11)
滯銷存貨撥備，淨額		
(包括在銷售成本內)	<u>93</u>	<u>22</u>

9. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內以現金派付及確認為分派的股息：		
上年度並無末期股息： (二零一九年：每股37.0港仙)	-	555,709
本年度並無中期股息： (二零一九年：每股30.0港仙)	-	450,575
	<u>-</u>	<u>1,006,284</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（二零一九年：相同）。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<u>盈利：</u>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>138,510</u>	<u>1,890,676</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
<u>股份數目</u>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,501,916</u>	<u>1,501,916</u>
	二零二零年	二零一九年
每股基本及攤薄盈利	<u>0.09港元</u>	<u>1.26港元</u>

截至二零二零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（二零一九年：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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0日至30日	20,736	27,989
31日至60日	3,394	4,335
61日至90日	498	1,703
超過90日	708	1,094
	<u>25,336</u>	<u>35,121</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/其他全面收益之金融資產/金融負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
按公平值計入其他全面收益之金融資產:		
- 於海外上市股票	932,781	243,621
- 非上市股票	387,500	389,500
	<u>1,320,281</u>	<u>633,121</u>
按公平值計入損益之金融資產:		
- 會所債券	16,538	15,871
	<u>16,538</u>	<u>15,871</u>
流動資產		
按公平值計入損益之金融資產:		
- 於香港上市股票	891,939	756,990
- 於海外上市股票	54,701	750,450
- 上市債券	1,815,394	1,203,759
- 貨幣市場基金	1,542,853	111,960
- 非上市對沖基金	-	18,666
- 非上市投資基金	430,008	146,721
- 非上市債券	-	234,583
- 交叉貨幣合約及利率掉期	-	51,738
- 非上市股權掛鈎債券	76,304	31,215
- 認股證	54	-
- 目標贖回遠期合約	3,232	-
	<u>4,814,485</u>	<u>3,306,082</u>
流動負債		
按公平值計入損益之金融負債:		
- 利率掉期	220,807	-
- 目標贖回遠期合約	29	-
- 認沽期權	-	12
	<u>220,836</u>	<u>12</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:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0日至30日	32,762	16,128
31日至60日	4,993	23,996
61日至90日	178	2
超過90日	2,866	3,548
	<u>40,799</u>	<u>43,674</u>

應付賬款、應付特許專櫃銷售款項及應付銷售後訂單銷售之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，確保應付款項於信貸期限內支付。

14. 合約負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
禮券	114,881	134,181
遞延廣告收入	2,064	2,524
忠誠獎勵計劃下之積分獎賞	4,879	1,589
	<u>121,824</u>	<u>138,294</u>

管理層討論及分析

市場概覽

二零二零年，持續不斷的新型冠狀病毒（COVID-19）疫情及相關的遏制措施在對世界經濟造成了沉重打擊，嚴重破壞全球貿易及經濟活動。中國經濟以四十多年來最緩慢的速度增長，然而，由於有效遏制疫情，中國可望成為二零二零年唯一實現經濟正增長的主要經濟體。作為全球第二大經濟體系，中國去年的國內生產總值按年增長為2.3%，增幅較二零一九年的6.1%為低。中國消費品零售銷售總額下跌3.9%，而二零一九年為增長8%。

香港是本集團的本土市場，COVID-19疫情對投資及出口造成壓力，加上就業市場惡化削弱消費需求，本土經濟陷入更深的衰退。香港的本地生產總值於二零二零年下跌6.1%，而二零一九年則為1.2%跌幅。由於疫情持續使入境旅遊業陷入困境，本土消費受到重創，香港的零售額在二零二零年亦大跌。二零二零年訪港旅客總數下跌93.6%，而二零一九年則為14.2%跌幅。中國內地訪港旅客全年計錄得93.8%跌幅，而二零一九年則下跌14.2%。全年計，香港的零售銷售額按年下跌24.3%，而二零一九年則錄得11.1%跌幅。奢侈品類商品（包括珠寶及手錶）銷售額按年減少54%，而百貨店銷售額則按年下跌22.5%。

二零二零年財務回顧

面對前所未有的健康及經濟危機，本集團迅速採取一系列關鍵策略措施，以減輕COVID-19疫情帶來的負面影響，及應對瞬息萬變之零售環境。在經驗豐富管理團隊的領導下，本集團通過加快步伐改善經營及持續進行數碼化投資，以應對逆境及消費者行為轉變。

收入及銷售所得款項

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團百貨店業務的收入較去年下跌43.7%至1,993.0百萬港元，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39.9%至約57億港元。本集團收入下跌，是由於自營銷售額減少約43.3%，而銷售後訂單及特許專櫃銷售產生的佣金收入則錄得約45.0%之跌幅。

毛利及特許專櫃扣率

本集團按收入計算的毛利率由二零一九年的74.9%減少至73.9%，是由於特許專櫃佣金（毛利率理論上為100%）的跌幅稍高於自營銷售額的跌幅。毛利為1,473.6百萬港元，乃因銷售下滑而較二零一九年的2,653.2百萬港元減少44.5%。本集團的平均特許專櫃扣率自去年的24.8%下跌1.4個百分點至23.4%，主要由於在前所未有的疫情導致消費意欲整體低迷，故以額外SOGO Rewards積分而給予較高折扣及提供現金優惠券以刺激顧客消費所致。

股東應佔溢利淨額

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利淨額138.5百萬港元，較二零一九年所報告的1,890.7百萬港元，下跌92.7%。本年度錄得較小溢利主要由於(i) 本集團收入下跌43.7%，此乃主要由於本集團店舖的顧客人流受到遏制COVID-19疫情措施的影響而大幅減少所致；(ii) 投資收入大幅下跌乃由於本集團的金融投資錄得按市值計價公平值虧損333.8百萬港元，而二零一九年則為公平值收益403.9百萬港元；及(iii) 本集團的投資物業錄得公平值虧損418.1百萬港元，相比二零一九年錄得公平值虧損為174.0百萬港元等綜合因素所致。本集團百貨店業務應佔溢利淨額（計入按公平值計入損益之金融資產／負債（「按公平值計入損益之金融資產／負債」）及投資物業公平值變動、按公平值計入其他全面收益之金融資產（「按公平值計入其他全面收益之金融資產」）之淨匯兌收益前）為801.2百萬港元，較二零一九年1,632.1百萬港元下跌50.9%，主要由於在疫情下消費者需求疲弱，銷售及收入大幅下跌，以及本集團於年內為與業務夥伴共渡時艱而提供之佣金／租金寬免所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本總額較去年減少17.1%，但鑒於銷售所得款項跌幅相對較大，以致佔本集團的總銷售所得款項總額10.2%（二零一九年：7.4%）。實際金額減少主要是由於尖沙咀店的銷售大幅下跌，租金等值支出顯著減少，且於年內僅支付固定需繳付之基本租金所致。銷售及分銷成本減少亦由於本集團就疫情所實施的成本緊縮措施所致。

行政開支

鑒於經營環境困難，本集團於年內實施進一步成本緊縮措施，故本集團的一般行政開支較去年減少 16.8%。減少亦由於二零一九年作出一次性捐款 10 百萬港元所致，而年內作出的捐款較不重大。

員工成本

於回顧年度，由於本集團於疫情期間實施成本緊縮措施，本集團的員工成本（不包括董事酬金）下跌3.9%至約212.1百萬港元。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大致同步，但薪酬檢討及花紅乃根據個別員工的表現及本集團的營運及財務表現而定。本集團於二零二零年年底的員工總數由二零一九年年底的659名增加至675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，乃主要由於根據保就業計劃收到政府35.5百萬港元的補貼及錄得較大的匯兌收益為45.9百萬港元所致，而二零一九年的匯兌收益則為20.5百萬港元，主要由於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。

利息收入及投資收入

於二零二零年，本集團錄得投資收入淨額 34.6 百萬港元，而二零一九年則為 740.2 百萬港元。投資收入淨額主要包括來自本集團銀行定期存款的利息收入 105.6 百萬港元及投資虧損淨額 71.0 百萬港元，當中包括來自金融資產及負債組合的公平值變動、匯兌收益淨額、已收和應收利息及投資收入，以及股息收入。於二零二零年十二月三十一日，本集團於流動資產及流動負債之金融投資組合總額分別約為 4,814.5 百萬港元（包括約 1,542.9 百萬港元之貨幣市場基金）及 220.8 百萬港元。

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。年內所產生的資本化前融資成本及利息總額約為586.6百萬港元（二零一九年：619.3百萬港元）。有關整體支出減少主要是由於有關按香港銀行同業拆息掛鉤之銀行貸款於較低利率環境所產生較少利息，惟已被就二零一九年七月發行的300百萬美元債券支付額外利息之全年影響所抵消。與啟德項目相關的借貸成本為217.3百萬港元（二零一九年：254.1百萬港元）資本化後，年內於損益中扣除的融資成本為369.3百萬港元（二零一九年：365.2百萬港元）。

流動資金及財務資源

本集團於年內的未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利（不包括按公平值計入損益之金融資產/負債、會所債券以及投資物業之公平值變動，以及按公平值計入其他全面收益之金融資產之淨匯兌收益）減少40.4%至1,487.8百萬港元（二零一九年：2,494.6百萬港元），減幅乃主要由於銷售及特許專櫃收入下降所致。

於二零二零年年底，未計及估值約為4,593.6百萬港元（二零一九年：3,306.1百萬港元）的本集團按公平值計入損益之淨金融資產/負債，本集團的淨負債（總借貸減現金及現金等價物以及銀行定期存款）由二零一九年十二月三十一日的10,053.2百萬港元增加至16,163.5百萬港元。於二零二零年年底，本集團的銀行現金及銀行定期存款（未計及約1,542.9百萬港元之貨幣市場基金）約為4,175.8百萬港元（二零一九年：8,621.3百萬港元）。於香港銀行存放的現金當中，約99%以美元（「美元」）及港元（「港元」）計值，約1%則以人民幣及其他外幣計值。

於二零二零年年底，本集團的未償還銀行貸款分別約為13,503.1百萬港元（二零一九年：11,712.2百萬港元）及應付債券約為6,836.2百萬港元（二零一九年：6,962.2百萬港元）。未償還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4,000百萬港元定期貸款及2,000百萬港元可循環貸款，該貸款融資乃參考香港銀行同業拆息計息。該4,000百萬港元未償還定期貸款於貸款年內須每半年還款一次，首次還款期已於二零一九年一月開始。本集團的未償還銀行貸款亦包括根據就支付部分啟德項目地價撥付資金的9,000百萬港元項目貸款融資而提取的3,891百萬港元定期貸款。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，直至於二零二二年七月的五年期結束時才須還款。其餘未償還的銀行貸款亦包括在總額為725百萬美元融資額度下提取，以若干本集團金融資產及現金存款作抵押取得的合共41.9百萬美元（相等於324.4百萬港元）的短期美元貸款及312.7百萬英鎊（相等於3,311.9百萬港元）貸款，該等貸款乃參考倫敦銀行同業拆息計息。該312.7百萬英鎊的貸款乃於年內提取，以撥資收購位於倫敦的物業。

於年底，本集團未動用的累計銀行融資額度折合約8,091.5百萬港元（二零一九年：7,228.4百萬港元）。

於年底，金額為6,836.2百萬港元（於到期日為887百萬美元）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287百萬美元（利率為4.25%及於二零二二年十月到期）、一筆五年期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。

於二零二零年十二月三十一日，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（包括分類為本集團按公平值計入損益之金融資產/負債，約1,542.9百萬港元之貨幣市場基金）除以本公司擁有人應佔權益）為380.2%（二零一九年：261.7%）。淨負債增幅主要就撥資收購位於倫敦之物業而提取的312.7百萬英鎊貸款所引致。同時，相對較高的淨資本負債率亦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及英鎊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。儘管在一定程度上，於倫敦持有投資物業可對沖本集團英鎊借貸的風險，本集團正在尋求不同方案，以減少英鎊未來的波動對本集團的潛在外匯影響。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約 1,126.6 百萬港元（二零一九年：1,172.0 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（二零一九年：8,000 百萬港元）的抵押品，其中已動用 7,000 百萬港元（二零一九年：8,000 百萬港元）。

此外，本集團將賬面總值 10,193.4 百萬港元（二零一九年：9,762.2 百萬港元）的整個啟德項目（包括土地、在建工程及在建投資物業）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 3,891.0 百萬港元（二零一九年：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 5,091.3 百萬港元（二零一九年：1,391.8 百萬港元）金融資產作為貸款融資額約 725 百萬美元（二零一九年：320 百萬美元）的抵押品。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售

為把握於倫敦黃金地段擁有一個優質永久業權物業的難得機會，讓本集團分散和強化其資產組合，於二零二零年十一月二十日，本集團完成收購一項商業物業，代價為 250.1 百萬英鎊（相等於約 2,571.0 百萬港元）。該物業位於倫敦聖詹姆斯廣場，為其中一個於倫敦市享負盛名的地段，提供約 103,655 平方呎的甲級辦公場所。此次收購為直接購買資產交易，本集團支付約 15 百萬英鎊的印花稅土地稅，構成本集團收購成本的一部分。

緊隨完成收購後，本集團將該物業以年租金 11.21 百萬英鎊（相等於約 115.2 百萬港元）（不包括增值稅）出租予賣方，自完成日期起計為期 24 個月，租金須每季預付。本集團相信收購事項將為本集團提供長期投資機會。

除收購上述物業外，本集團於年內並無任何其他重大收購或出售。

業務回顧

COVID-19疫情對香港零售市場造成嚴重的經濟損失。面對充滿挑戰的經營環境，本集團繼續致力於增強其業務抗禦性，並加強與顧客的互動。

銅鑼灣崇光

疫情持續以及勞動力市場疲弱和香港經濟長期衰退均嚴重影響消費者情緒。長期的疫情遏制措施嚴重窒礙本地的經濟活動及訪港旅客。因此，銅鑼灣崇光（「銅鑼灣崇光」）旗艦店的全年銷售額下跌36.2%。由於本地第四波COVID-19疫情於十一月下旬爆發前，本地疫情緩和，本地消費曾出現短暫復甦，且上年同期因本地社會事件影響業務運作而造成較低的比較基數，下半年按年計的銷售跌幅較二零二零年上半年的跌幅49.3%收窄至17.5%。

年內，我們首要考慮僱員、顧客及業務夥伴的安全，故不時調整店舖的運作及營運時間。自十一月下旬以來，COVID-19感染個案激增，政府實施更為嚴格的遏制措施，第四季假日購物旺季的客流量大受打擊，對我們的業務造成不利影響。因此，二零二零年的整體客流量下跌38.7%，然而，逗留購買比率上升6.5個百分點至40.3%。該店的平均每宗交易額（不包括崇光超市）維持約1,490港元。

面對疫情帶來的嚴峻挑戰，本集團於年內繼續提升其全渠道功能，通過加快提升其移動應用程式SOGO Rewards計劃及豐富其SOGO eStore服務，以吸引消費者消費，進一步鞏固其客戶基礎。

憑藉精心設計的市場推廣活動及方便的購物體驗，該店的SOGO 35周年賞計劃令購物者欣喜，取得令人滿意的銷售表現。

零售環境轉差，廣告需求偏軟，本集團銅鑼灣崇光外牆的戶外廣告屏幕CVISION於年內廣告收入亦較去年下跌逾50%。

尖沙咀崇光

尖沙咀崇光（「尖沙咀崇光」）憑藉優越的地理位置及別具吸引力的商品種類將自身打造為備受追捧的旅客購物勝地。然而，隨著COVID-19爆發，政府強制性的社交距離措施中斷旅客訪港及削弱本地消費，尖沙咀崇光的銷售較去年下跌57.7%，客流量及逗留購買比率全年均錄得下跌。與銅鑼灣崇光情況類似，受惠於短暫放寬COVID-19遏制措施及比較基準偏低，該店銷售額的跌幅自二零二零年上半年的71.1%收窄至二零二零年下半年的31.7%。

和三味

和三味餐廳與銅鑼灣崇光位於同一幢物業，其業務於年內亦受COVID-19影響，其銷售按年下跌22.6%至約46.1百萬港元。

倫敦物業

二零二零年，自十一月下旬收購位於倫敦的商業物業起，該物業所產生的租金收入總額為1.3百萬英鎊（相等於約13.4百萬港元）。

啟德項目

本集團的啟德地皮佔地面積約14,159平方米，正發展成兩幢商業大廈，主要提供空間作零售用途，總建築面積約101,000平方米。有關商業大廈計劃開設一間全面的崇光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。啟德零售綜合體預期於二零二三年投入營運，相信將在新啟德發展區及九龍東區創造一個新地標，並將進一步擴展及鞏固本集團於香港零售市場的佔有率。

啟德項目的建築工程於年內發生若干延誤，由於出現疫情以及在地鐵公司要求暫停施工，以配合隧道沉降的調查工作。儘管如此，地基工程於二零二零年底已大致完成，本集團將繼續進行密切監測以確保加快施工，以達致已計劃時間表，於在二零二三年完成項目。

展望與計劃

展望未來，本集團繼續對香港零售市場的前景繼續抱持悲觀的態度，預期二零二一年對香港經濟而言仍將充滿挑戰。隨著本地疫情變化無常及持續限制跨境旅遊，零售業務將持續面臨壓力。預期其後推出的疫苗能為市況帶來一定程度的穩定性，並於年底前回復正常。儘管如此，疫情的不可預測性，將使我們難以預測本地零售市場在中期內復甦的時機及規模。

國內經濟持續增強，內地資金大量流入香港的股票市場將為香港經濟提供支持，但COVID-19的影響深遠，對全球經濟復甦的步伐帶來不確定性，且地緣政治局勢日益緊張，或阻礙全球貿易反彈。在香港商業信心低迷及就業市場惡化的情況下，飽受打擊的零售業可能仍須承受壓力。

就市場需求，消費者行為及商業模式而言，香港零售市場目前正經歷巨大之結構性變化。面對該等變化，本集團將繼續專注於加強其業務結構，同時保持靈活之策略，於瞬息萬變的零售環境中領先同儕及保持競爭優勢。憑藉我們經驗豐富的管理團隊，一旦疫情減退，本集團具備有利條件，把握市場機會。

作為香港領先的零售營運商，本集團將通過前瞻性思維及靈活策略，進一步增強其長遠的競爭力，以使業務可持續增長，同時努力與我們的業務夥伴共渡時艱，進行互惠互利的合作，從動蕩局勢中壯大業務。

本集團將繼續尋求有利可圖的長期商機，並利用新的策略投資為股東創造可持續的回報。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團在香港僱用675名員工。本年度之員工成本（不包括董事酬金）為212.1百萬港元（二零一九年：220.7百萬港元）。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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已購回本金總額為13,051,000美元之債券，該債券由本集團發行本金為300,000,000美元之2022年到期4.25厘有擔保債券（債券編號：4571）（「2022年有擔保債券」）。2022年有擔保債券之購回總代價約13,189,000美元，其後已被註銷。於二零二零年十二月三十一日，尚未償還之2022有擔保債券本金總額為286,949,000美元，佔2022有擔保債券最初發行本金95.6%。

除上文所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，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

本公司於截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一九年：無）。

暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席將於二零二一年五月十一日（星期二）舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二一年五月六日（星期四）至二零二一年五月十一日（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，必須於二零二一年五月五日（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。

年度業績之審閱

本集團截至二零二零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二零二零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

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，二零二一年三月二日

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）。