

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)

#### 截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績

摘要	二零二一年	二零二零年	變動
收入 (百萬港元)	2,289.6	1,993.0	14.9%
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 (百萬港元)	(1,305.0)	138.5	-1,042.2%
每股(虧損)/盈利 (港元)	(0.87)	0.09	-1,042.2%

#### 全年業績

利福國際集團有限公司(「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 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	2,289,573	1,993,024
銷售成本		<u>(615,445)</u>	<u>(519,387)</u>
毛利		1,674,128	1,473,637
其他收入，收益及虧損		128,507	218,878
銷售及分銷成本		(558,336)	(578,107)
行政開支		(126,705)	(114,634)
利息收入及投資(虧損)/收益	5	(1,900,119)	34,559
投資物業公平值變動		(32,025)	(418,056)
融資成本	6	<u>(358,594)</u>	<u>(369,314)</u>
除稅前(虧損)/溢利		(1,173,144)	246,963
稅項	7	<u>(131,856)</u>	<u>(108,453)</u>
本年度(虧損)/溢利	8	<u>(1,305,000)</u>	<u>138,510</u>
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利		<u>(1,305,000)</u>	<u>138,510</u>
其他全面收益/(虧損)			
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		987	(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		<u>113,198</u>	<u>(132,779)</u>
本年度其他全面收益/(虧損) (扣除稅項)		<u>114,185</u>	<u>(134,690)</u>
本年度全面(虧損)/收益總額		<u>(1,190,815)</u>	<u>3,820</u>
應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		<u>(1,190,815)</u>	<u>3,820</u>
		<u>(1,190,815)</u>	<u>3,820</u>
每股(虧損)/盈利			
- 基本及攤薄	10	<u>(0.87港元)</u>	<u>0.09港元</u>

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 十二月 三十一日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>8,547,270</b>	8,068,559
物業、廠房及設備		<b>7,218,764</b>	6,541,161
按公平值計入其他全面收益之金融資產	12	<b>1,448,979</b>	1,320,281
按公平值計入損益之金融資產	12	<b>28,950</b>	16,538
按金		<b>142,478</b>	82,839
遞延稅項資產		<b>89,260</b>	87,451
		<b>17,475,701</b>	16,116,829
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>26,771</b>	25,795
應收賬款及其他應收款項	11	<b>76,907</b>	644,878
按公平值計入損益之金融資產	12	<b>1,586,662</b>	4,814,485
現金及現金等價物		<b>3,817,144</b>	4,175,789
		<b>5,507,484</b>	9,660,947
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	13	<b>1,073,299</b>	662,249
合約負債	14	<b>116,805</b>	121,824
租賃負債		<b>83,191</b>	86,574
應繳稅項		<b>53,770</b>	105,162
銀行借貸 - 一年內到期		<b>6,058,201</b>	9,628,937
債券 - 一年內到期		<b>1,599,864</b>	-
按公平值計入損益之金融負債	12	<b>25,030</b>	220,836
		<b>9,010,160</b>	10,825,582

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 十二月 三十一日 千港元	二零二零年 十二月 三十一日 千港元
非流動負債		
銀行借貸 - 一年後到期	3,670,800	3,874,125
債券 - 一年後到期	7,371,436	6,836,181
租賃負債	57,136	136,697
遞延稅項負債	219,344	260,067
	<u>11,318,716</u>	<u>11,107,070</u>
	<u>2,654,309</u>	<u>3,845,124</u>
資本及儲備		
股本	7,510	7,510
儲備	2,646,799	3,837,614
本公司擁有人應佔權益	<u>2,654,309</u>	<u>3,845,124</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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團呈報綜合虧損約1,305百萬港元，乃主要由於就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」）已確認投資虧損淨額約1,900百萬元所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的綜合流動負債超出其流動資產約3,503百萬港元。本集團於二零二一年十二月三十一日之綜合流動負債包括 (i) 於未來十二個月內到期之借貸約6,058百萬港元，其中包括根據須於二零二二年七月償還的9,000百萬港元有抵押項目貸款融資（「啟德貸款」）提取的約3,891百萬港元及根據725百萬美元短期非承諾營運資金貸款融資提取的約2,167百萬港元；及 (ii) 須於二零二二年十月償還的無抵押應付擔保債券約1,600百萬港元。

本集團一般使用經營業務所得現金及債務撥支其擴張所需資金。於二零二一年六月，本集團成功通過發行五年期無抵押應付擔保債券集資350百萬美元（相等於約2,730百萬港元），及於二零二一年七月，將到期之五年期8,000百萬港元貸款通過再融資展期五年至二零二六年七月。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金結餘約為3,817百萬港元，及未動用貸款融資額約12,843百萬港元，其中3,484百萬港元為非承諾融資額及5,109百萬港元來自啟德貸款額度。本集團密切監察其流動資金狀況，管理層並於財務狀況表日期後已開展以下融資舉措，以進一步提升其流動資金狀況。

- 於二零二二年一月，已向9,000百萬港元啟德貸款的貸款人送達延長請求，提出將最終到期日由二零二二年七月延長至二零二四年一月，以配合本集團啟德商業綜合體預計於二零二三年完成的發展計劃。管理層有信心全數9,000百萬港元的融資額可延期至二零二四年一月，且本集團至今已取得部分現有貸款人的原則上同意。
- 於二零二二年二月，本集團與一個銀團就125百萬英鎊的貸款融資訂立融資協議，並以其倫敦物業為抵押品。資金將應用於提早償還部分根據725百萬美元融資提取的短期營運資金貸款。

本公司董事經考慮上述融資舉措，管理層編製的二零二二年現金流量預測（已考慮COVID-19疫情對本集團營運的影響）以及於年末可動用的現金和未動用銀行融資額度後認為本集團於結算日後十二個月內將有充足流動資金及財務資源悉數滿足其財務責任及營運資金的需求。因此，本集團之綜合財務報表已按持續經營基準編製。

## 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

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>在某個時間點確認</b>		
貨品銷售－自營銷售	809,066	687,039
<b>隨著時間確認</b>		
來自特許專櫃銷售之收入	999,334	919,561
來自「銷售後訂單」銷售之收入	239,957	267,826
服務收入	90,329	70,519
來自客戶合約的收入	2,138,686	1,944,945
租金收入	150,887	48,079
總收入	2,289,573	1,993,024

### 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。

於二零二一年十二月三十一日，除位於英國之2,727,270,000港元（二零二零年十二月三十一日：2,468,559,000港元）已完成投資物業外，本集團所有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%（二零二零年：相同）。

## 5. 利息收入及投資(虧損)/收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行定期存款之利息收入	8,573	105,605
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	19,467	24,796
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	31,942	2,323
按公平值計入損益之 金融資產/負債之利息收入	204,881	190,073
按公平值計入損益之 金融資產/負債之公平值變動(附註)	<u>(2,164,982)</u>	<u>(288,238)</u>
	<u><b>(1,900,119)</b></u>	<u><b>34,559</b></u>

附註：公平變動主要由於持有若干中國內地房地產開發集團發行之股本及債務證券而錄得之公平值虧損所致。

## 6. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
以下項目之利息支出：		
銀行借貸	153,308	252,538
債券	380,387	324,037
租賃負債	<u>5,486</u>	<u>10,069</u>
	539,181	586,644
減：在建工程及在建投資物業之資本化金額	<u>(180,587)</u>	<u>(217,330)</u>
	<u><b>358,594</b></u>	<u><b>369,314</b></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年利率為2.4%（二零二零年：2.7%）。



## 7. 稅項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本期稅項:		
香港利得稅	161,951	192,184
英國企業所得稅	<u>13,665</u>	<u>1,526</u>
	175,616	193,710
過往年度過多撥備:		
香港利得稅	(1,228)	(14,576)
遞延稅項抵扣	<u>(42,532)</u>	<u>(70,681)</u>
	<u>131,856</u>	<u>108,453</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。

根據英國法律及規例，本集團須就在英國經營業務的附屬公司的估計應課稅溢利，按19%的稅率繳納企業所得稅（二零二零年：19%）。

## 8. 本年度(虧損)/溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度之(虧損)/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	7,790	6,320
花紅	-	-
退休福利計劃供款	<u>36</u>	<u>36</u>
	10,426	8,956
除董事酬金外之員工成本		
薪酬及工資	214,372	203,774
退休福利計劃供款減沒收員工供款	<u>8,725</u>	<u>8,322</u>
總員工成本	<u>233,523</u>	<u>221,052</u>
核數師酬金	2,650	2,287
物業、廠房及設備之折舊	222,361	252,336
可變租賃付款相關之租金支出撥回	-	(9,461)
出售物業、廠房及設備之收益	(55)	(447)
確認為支出之存貨成本	615,445	519,387
應收賬款及其他應收款項撥備，淨額	20	23
滯銷存貨撥備，淨額	<u>221</u>	<u>93</u>

## 9. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 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: (二零二零年: 零)	-	-
本年度並無中期股息: (二零二零年: 零)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</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(二零二零年: 相同)。

## 10. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<u>(虧損)/盈利:</u>		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(1,305,000)</u>	<u>138,510</u>
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
<u>股份數目</u>		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>1,501,916</u>	<u>1,501,916</u>
	二零二一年	二零二零年
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	<u>(0.87港元)</u>	<u>0.09港元</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度的攤薄後每股(虧損)/盈利等於每股基本(虧損)/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

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0日至30日	30,860	20,736
31日至60日	3,214	3,394
61日至90日	1,464	498
超過90日	1,813	708
	<u>37,351</u>	<u>25,336</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	1,043,379	932,781
- 非上市股票	405,600	387,500
	<u>1,448,979</u>	<u>1,320,281</u>
按公平值計入損益之金融資產:		
- 會所債券	28,950	16,538
	<u>28,950</u>	<u>16,538</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	678,492	891,939
- 於海外上市股票	-	54,701
- 上市債券	563,084	1,815,394
- 貨幣市場基金	-	1,542,853
- 非上市債券	177,840	-
- 非上市投資基金	156,994	430,008
- 非上市股權掛鈎債券	7,718	76,304
- 認股證	-	54
- 目標贖回遠期合約	2,534	3,232
	<u>1,586,662</u>	<u>4,814,485</u>
<b>流動負債</b>		
按公平值計入損益之金融負債:		
- 利率掉期	24,324	220,807
- 目標贖回遠期合約	706	29
	<u>25,030</u>	<u>220,836</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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0日至30日	20,179	32,762
31日至60日	19,003	4,993
61日至90日	297	178
超過90日	5,609	2,866
	<u>45,088</u>	<u>40,799</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
禮券	105,837	114,881
遞延廣告收入	4,923	2,064
忠誠獎勵計劃下之積分獎賞	6,045	4,879
	<u>116,805</u>	<u>121,824</u>

## 管理層討論及分析

### 市場概覽

於二零二一年，取決於各地對疫苗接種速度及經濟刺激措施的差異，世界各國經濟從疫情的低谷走出並錄得不同程度的復甦。然而，全球為控制病毒傳播採取的長期旅遊限制及COVID-19 防控措施阻礙了復甦步伐。

中國經濟持續復甦，但由於新的COVID-19變種病毒爆發及供應鏈中斷導致增長勢頭有所放緩。作為全球第二大經濟體，中國去年的國內生產總值增長為8.1%，增幅高於較二零二零年的2.3%。而中國消費品零售總額增加12.5%，二零二零年則下跌3.9%。

由於全球經濟活動持續復甦及本地疫情穩定，本集團的本土市場香港在連續兩年經濟收縮後於二零二一年出現反彈。香港的本地生產總值於二零二一年上升6.4%，而二零二零年則為下跌6.1%。隨著COVID-19疫情限制放寬及就業市場改善的支持下，消費者信心得以改善，香港的零售額有所回升，而政府於下半年推出的消費券計劃更提振了消費者消費。然而，訪港旅遊業仍處於幾乎停頓狀態，對經濟復甦步伐造成限制。二零二一年訪港旅客總數大跌97.4%，而二零二零年的跌幅則為93.6%。中國內地訪港旅客全年計錄得97.6%跌幅，而二零二零年則下跌93.8%。但全年計，香港的零售額仍按年上升8.1%，二零二零年則下跌24.3%。而奢侈品類商品（包括珠寶及手錶）銷售額按年增加27.3%，百貨店銷售則按年下跌3.3%。

### 二零二一年財務回顧

鑑於疫情變化莫測及旅遊業全面停擺，本集團保持警惕，靈活調整業務策略，以適應千變萬化的市場需求。作為香港的龍頭零售營運商，本集團持續優化營運，並推出極具吸引力的推廣優惠，以促進來自本地顧客的銷售，並把握消費券計劃帶來的機遇。另一方面，本集團於年內與其位於倫敦優質商業物業的租戶協議，將租期進一步延長18個月至二零二四年五月，以於可見未來鎖定穩定的租金收入來源。

## 收入及銷售所得款項

截至二零二一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增加14.9%至2,289.6百萬港元，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增加9.9%至約6,236.7百萬港元。由於年內香港政府逐步放寬社交距離措施及派發消費券，令本集團店舖的顧客人流有所提升而帶動銷售增長。本集團自營銷售增長約17.8%，帶動總收入增長；來自特許專櫃及銷售後訂單銷售之佣金收入增加約4.4%；及本集團於二零二零年十一月二十日收購並返租回予賣方之倫敦商業物業而錄得全年租金收入約120.0百萬港元。

## 毛利及特許專櫃扣率

本集團按收入百分比計算的毛利率由二零二零年的73.9%稍跌至73.1%，主要由於自營銷售的增長略高於來自銷售後訂單及特許專櫃銷售交易的佣金以及其他收益項目（毛利率理論上為100%）增長率。由於年內零售額增長及租金收入增加，本集團的毛利由前一年錄得的1,473.6百萬港元上升13.6%至1,674.1百萬港元。另一方面，本集團有關特許專櫃銷售交易的平均特許專櫃扣率由去年的23.4%微跌至23.0%，而本集團同時面對持續租金優惠及若干主要品牌夥伴重新定位所導致的佣金率壓力，由於特許專櫃率一般較低之品牌奢侈品的年內銷售增長表現優於大多數其他產品類別，因而拖累綜合平均比率。

## 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，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額1,305.0百萬港元，而二零二零年所報告的溢利為138.5百萬港元。本年度虧損主要是由於投資虧損金額大幅增加至1,900.1百萬港元，而二零二零年則錄得投資收入34.6百萬港元，惟被本集團較低的投資物業重估虧損32.0百萬港元所抵銷，而去年的重估虧損則為418.1百萬港元。本集團核心零售業務溢利（未計入按公平值計入損益的金融資產及負債（「按公平值計入損益的金融資產及負債」）及投資物業的公平值變動、及非經常性項目）約為857.1百萬港元，較二零二零年的801.2百萬港元上升7.0%，主要由零售銷售額有所改善及本集團倫敦物業的額外租金收入所帶動，但銀行利息收入的減少和匯兌損失對其有所抵消。

## 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3.4%，佔本集團的總銷售所得款項總額9.0%（二零二零年：10.2%）。該減少主要是由於年內折舊及攤銷費用較低，而其他營銷、銷售及分銷成本維持相對穩定。

## 行政開支

本集團的一般行政開支較去年增加10.5%，乃由於本集團對員工相關成本及開支的控制措施在COVID-19疫情及經營環境好轉下逐步解除。

## 員工成本

於回顧年度，隨著成本控制措施有所解除，本集團的員工成本（不包括董事酬金）上升5.2%至約223.1百萬港元。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。本集團於二零二一年年底的員工總數與去年同為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、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、收益及虧損減少，乃主要由於錄得匯兌虧損34.9百萬港元所致，而二零二零年錄得的匯兌收益則為45.9百萬港元，是由於美元（「美元」）兌港元轉強時換算本集團以美元計值的應付債券所致。

## 投資（虧損）收入淨額

於二零二一年，本集團錄得投資虧損淨額約1,900.1百萬港元，而二零二零年的投資收入淨額為34.6百萬港元。投資（虧損）／收入淨額主要包括按公平值計入損益的金融資產及負債組合之公平值變動、匯兌差額淨額、已收及應收的利息和投資收入，以及股息收入，於二零二一年十二月三十一日，該投資組合約值1,590.6百萬港元（二零二零年：4,610.2百萬港元）。

於年內約1,900.1百萬港元的投資虧損淨額中，約2,280.6百萬港元乃來自本集團持有之若干股本及債務證券公平值變動的未變現虧損，於二零二一年十二月三十一日，該等由若干中國內地房地產開發集團發行之股本及債務證券，公平值總額分別為157.5百萬港元及740.9百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，本集團分類為流動資產及流動負債項下按公平值計入損益之金融資產及負債總額分別約為1,586.7百萬港元及25.0百萬港元。



## 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539.2百萬港元（二零二零年：586.6百萬港元）。儘管於二零二一年六月發行的債券產生額外債券利息，但整體利息支出仍較去年有所減少，原因是香港銀行同業拆息（本集團浮息貸款的參考利率）於整年維持在極低水平。與啟德項目相關的借貸成本為180.6百萬港元（二零二零年：217.3百萬港元）資本化後，年內於損益中扣除的融資成本為358.6百萬港元（二零二零年：369.3百萬港元）。

## 流動資金及財務資源

本集團於年內的經調整未計利息、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及負債及投資物業之公平值變動）增加2.1%至1,518.8百萬港元（二零二零年：1,487.8百萬港元）。經調整未計利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利輕微增加乃由於本集團零售收入增加及倫敦物業全年租金收入的淨影響所致，惟被銀行利息收入在極低利息環境下減少約97.0百萬港元及匯兌虧損34.9百萬港元（相對去年匯兌收益45.9百萬港元）所抵銷。

於二零二一年年底，未計及估值約為1,590.6百萬港元（二零二零年：4,610.2百萬港元）的本集團按公平值計入損益之淨金融資產及負債，本集團的淨負債（總借貸減現金及現金等價物）由去年的16,163.5百萬港元減至14,883.2百萬港元，而現金及現金等價物約為3,817.1百萬港元（二零二零年：4,175.8百萬港元）。於香港銀行存放的現金當中，約96%以美元及港元計值，而其餘的現金則以其他貨幣（包括英鎊及人民幣）計值。

於二零二一年年底，本集團分別有未償還銀行貸款約9,729.0百萬港元（二零二零年：13,503.1百萬港元）及應付債券約8,971.3百萬港元（二零二零年：6,836.2百萬港元）。未償還銀行貸款包括根據年內續期的5年期有抵押貸款融資8,000百萬港元而提取的3,750百萬港元定期貸款，當中包括5,000百萬港元定期貸款及3,000百萬港元可循環貸款。5,000百萬港元的定期貸款自二零二三年十二月起每半年還款一次，該貸款融資的利息乃參考香港銀行同業拆息計算。本集團的其他未償還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5年期有抵押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毋須於二零二二年七月的5年期完結前償還，利息亦參考香港銀行同業拆息計算。為確保該項目貸款融資將配合本集團啟德項目建築工程進度，本集團已向貸款人正式送達要求函，以將該貸款融資由二零二二年七月延長18個月至二零二四年一月。其餘未償還的銀行貸款包括根據在總額為725百萬美元融資額度下提取金額分別為合共302.9百萬日元（相等於約20.5百萬港元）的短期日圓（「日圓」）貸款及204.2百萬英鎊（相等於約2,150.1百萬港元）的短期英鎊貸款。該短期貸款融資以本集團若干金融資產及現金存款作抵押，並參考倫敦銀行同業拆息計息。

## 流動資金及財務資源 (續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團有無抵押應付擔保債券8,971.3百萬港元（於到期時為1,155.4百萬美元），包括一筆5年期債券205.4百萬美元（按4.25%計息及於二零二二年十月到期）、一筆5年期債券300百萬美元（按4.875%計息及於二零二四年七月到期）、一筆10年期債券300百萬美元（按4.5%計息及於二零二五年六月到期）及一筆5年期債券350百萬美元（按4.8%計息及於二零二六年六月到期）的無抵押應付擔保債券。本集團於年內購回並於其後註銷本金總額為81.5百萬美元於二零二二年到期之4.25%無抵押應付擔保債券，代價為83.1百萬美元，有關購回以於二零二一年六月發行之350百萬美元4.8%無抵押應付擔保債券之所得款項撥付。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的淨負債與權益比率或淨資本負債率（即總借貸減現金及除以本公司擁有人應佔權益）大幅上升至560.7%（二零二零年：380.2%），主要是本集團本年度虧損所致。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，其公平市值於計算本公司擁有人應佔權益時並無計算在內。

於年底，本集團未動用的累計銀行融資額度折合約12,843.4百萬港元（二零二零年：8,091.5百萬港元），其中約446.7百萬美元（相等於3,484.4百萬港元）為非承諾融資額度。

於二零二二年二月四日，本集團與一銀團訂立5年期有抵押融資協議，金額最多為125百萬英鎊（相等於約1,308.8百萬港元），以就本集團倫敦物業的部分收購成本進行再融資。該融資參考英鎊隔夜平均銀行同業拆息計息，並毋須於二零二七年三月5年期結束前償還。

## 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，本集團將繼續密切監察及尋求不同方案，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團已將賬面總值約1,081.2百萬港元（二零二零年：1,126.6百萬港元）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（二零二零年：8,000百萬港元）的抵押品，其中已動用3,750百萬港元（二零二零年：7,000百萬港元）。

此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團將賬面總值11,380.1百萬港元（二零二零年：10,193.4百萬港元）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，其中3,891.0百萬港元（二零二零年：3,891.0百萬港元）在年末已被動用。另外，本集團於年末將若干賬面值約2,996.3百萬港元（二零二零年：5,091.3百萬港元）金融資產作為貸款融資總額約725百萬美元（二零二零年：725百萬美元）的抵押品。

## 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

年內，與去年的低基數相比，香港零售市場持續改善，但由於疫情揮之不去及跨境關閉，入境旅遊業依然陷於停頓，零售總額仍遠低於疫情前水平。面對充滿挑戰及聚焦本地需求的市場環境，本集團致力捕捉本地消費力，並把握消費券計劃所帶動的消費勢頭，加強與業務夥伴合作，提供全面而吸引的推廣活動，同時不斷提升本集團的全面購物體驗。

### 銅鑼灣崇光

隨著適應新常態，年內消費情緒持續改善，香港疫情有所穩定，本地經濟逐漸復甦。憑藉本集團強大的品牌號召力及營銷活動成功帶動人流及消費，加上低比較基數，銅鑼灣崇光（「銅鑼灣崇光」）旗艦店恢復增長，年內的銷售所得款項增加11.1%，而於二零二零年則為下跌36.2%。整體客流量增加11.1%，平均每宗交易額（不包括來自崇光超市交易）增加7.5%至1,602港元。然而，逗留購買比率則下跌3.3個百分點至37.0%。

在經驗豐富的管理團隊領導下，本集團與電子支付平台及業務夥伴合作，推出一系列別具吸引力的推廣措施，並將該店舖於秋季具標誌性的崇光感謝祭延長至40日，藉以充分把握消費券計劃所刺激的強勁消費。

在瞬息萬變的零售市場中保持競爭力，本集團加倍數碼化投資，並進一步提升SOGO eStore的整體體驗，同時通過備受歡迎的SOGO Rewards計劃繼續加強客戶忠誠度及吸引更多消費。本集團更在實體店舖體驗中加入現場直播營銷，從而帶動人流及加強與顧客的聯繫。

隨著零售環境改善，廣告需求反彈，本集團銅鑼灣崇光外牆的戶外廣告屏幕CVISION於年內廣告收入較去年上升約50%。

### 尖沙咀崇光

雖然疫情相關旅遊限制令旅客幾乎絕跡，本地經濟復甦及消費券計劃令消費者信心逐步改善，為依賴旅客的尖沙咀崇光（「尖沙咀崇光」）營運提供一定支持。有別於崇光銅鑼灣，尖沙咀崇光在欠缺旅客下於年內僅錄得1.6%銷售增長，而於二零二零年則錄得57.7%跌幅。

## 和三味

和三味餐廳與銅鑼灣崇光位於同一幢物業，在年內疫情緩和下，業務受到客戶惠顧增加的推動，其營業收入按年增長22.3%至約56.4百萬港元，而二零二零年則下跌22.6%。

## 倫敦物業

於二零二一年，由單租戶承租之倫敦商業物業所產生的租金收入總額為11.2百萬英鎊（相等於約120.0百萬港元）。年內，本集團延長有關租戶的租期18個月至二零二四年五月，進一步鎖定未來兩年穩定的租金收入。

## 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，提供約101,000平方米空間，主要作零售用途。有關商業大廈將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。

啟德項目的建築工程於年內如期順利施工，雙子塔綜合體預期於二零二二年第二季度平頂。前期租賃籌備工作已經展開，預期啟德零售綜合體於二零二三年底前投入營運。本集團相信該雙子塔綜合體將成為新啟德發展區及九龍東的新地標，並將進一步擴展及鞏固本集團於香港零售市場的佔有率。

## 展望與計劃

展望未來，COVID-19疫情持續反彈為本港經濟蒙上陰影，本集團對二零二二年香港零售業的前景抱持悲觀的看法。近期本地幾何級爆發Omicron變種病毒，促使香港政府實施最嚴格的社交距離措施，對市內正常的商業活動造成嚴重干擾，並進一步推遲期待已久的邊境解封時間。疫情持續的不確定性及更嚴格的防疫措施勢必打擊消費意慾，短期內對本地經濟及零售業構成壓力。倘香港最嚴峻的COVID-19疫情長期持續，本地零售市場更有可能於本年度出現倒退的情況。

與此同時，新一波疫情遭逢通脹壓力上升及供應鏈持續中斷，將可能拖慢全球經濟於二零二二年的復甦步伐。地緣政治緊張局勢加劇及主要經濟體系收緊銀根，亦將會對全球經濟增長構成風險。在充滿挑戰的宏觀經濟環境下，預期香港政府將會繼續推出刺激及紓困措施，以支援就業及本地經濟。另一方面，香港與大灣區進一步融合亦將長遠地支持本地經濟增長。儘管香港疫苗接種率上升將有望為最終解封邊境作準備，惟無望於短期內能恢復免檢跨境出行。由於疫情已徹底改變全球零售格局及消費者行為，即使重新開放邊境及恢復出行，本地零售市場似乎難以完全回復至疫情前的水平。

儘管困難重重，本集團作為香港的知名零售營運商，將致力預判消費者需要，並通過持續提升數碼化及服務能力，在千變萬化的零售格局中增強競爭力。本集團亦會繼續改善店舖環境，為顧客提供耳目一新的體驗。憑藉強大的品牌實力及管理層的出色領導才能，於疫情消退後，相信本集團在把握市場機遇上將扮演領導角色。

為達致創造股東價值及推動可持續增長的承諾，本集團將尋求具協同效應的商機及具潛力的策略性投資。

## 僱員

於二零二一年十二月三十一日，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223.1百萬港元（二零二零年：212.1百萬港元）。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、出售或贖回上市證券

於二零二一年六月十八日，本公司完成收購要約，以現金購買本金總額為81,547,000美元之2022年到期，利率為4.25厘的有擔保債券（「2022擔保債券」）（債券代號：4571），佔2022年擔保債券尚未償還本金總額約28.42%，總購買代價約為83,100,000美元。

在註銷已回購之2022年擔保債券後，2022年擔保債券於二零二一年十二月三十一日尚未償還本金總額為205,402,000美元。

除上述所披露者外，截至二零二一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。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二零年：無）。

## 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之工作範圍

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

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，二零二二年三月四日

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、石禮謙先生、許照中先生及葉毓強先生（為獨立非執行董事）。